



# **Gemeinde Mühlenbecker Land**

## **Landkreis Oberhavel**

### **Bebauungsplan GML Nr. 58 „Neubau Schule - Sommer Weg“ im Ortsteil Schönfließ**

#### **Begründung**

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

August 2025



# **Gemeinde Mühlenbecker Land**

## **Landkreis Oberhavel**

### **Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule – Summter Weg“ im Ortsteil Schönfließ**

#### **Begründung**

##### **Vorhabenträger:**

**Landkreis Oberhavel**  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

vertreten durch den Landrat Herrn Volker-Alexander Tönnies

##### **Verfahrensträger:**

**Gemeinde Mühlenbecker Land**  
Mühlenbeck  
Liebenwalder Straße 1  
16567 Mühlenbecker Land

Ansprechpartner: FB 1 Bau, Planung, Wifö, FD Bauordnung, Planung, Tel.: 033056 / 841-0

##### **Bearbeitung:**



**Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH**

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin

**Tel.:** 030 / 86 47 39 0    **Mail:** buero@szsp.de

**Web:** www.szsp.de

##### **Bauleitplanung:**

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

##### **Umweltbericht:**

Johanna Hallmann, M. Sc.

Hendrikje Leutloff, M. Sc.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>7</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	7
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	8
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>10</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	10
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	11
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	12
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	14
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	18
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	19
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	20
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	20
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>21</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	21
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	21
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	23
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG .....	24
3.5	BEBAUUNGSPLÄNE .....	25
3.6	FACHPLANUNGEN .....	26
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>28</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	28
4.2	NUTZUNGSKONZEPT NEUBAU GESAMTSCHULE SCHÖNFLIEß .....	28
4.3	AUSBAUPLANUNG SUMMTER WEG .....	29
4.4	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	30
<b>5</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) .....</b>	<b>32</b>
5.1	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, ZWECKBESTIMMUNG „SCHULE UND SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN“ .....	32
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i> .....	32
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i> .....	33
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	34
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN .....	34
5.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i> .....	35
5.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN .....	35
5.3.1	<i>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	36
5.3.2	<i>Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen</i> .....	37
5.3.3	<i>Externe Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	38
5.4	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	39
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	40
5.6	REGELUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG .....	42
5.7	HINWEISE .....	42
5.8	PLANUNTERLAGE .....	44
5.9	FLÄCHENBILANZ .....	44
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>46</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	46
7.2	VERKEHR .....	47
7.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	49
7.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN .....	49
7.5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	49
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	50

7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	50
<b>8</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>53</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>55</b>

- Textliche Festsetzungen

- Bestandskarte zum Umweltbericht

- Standortalternativenprüfung (Formblätter)

- Revierkartierung und Artenschutzprüfung gesondertes Gutachten

- Verkehrstechnische Untersuchung gesondertes Gutachten

- Schallimmissionsprognose Sport- und Verkehrslärm gesondertes Gutachten

# 1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 9. Oktober 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Antrag des Landkreises Oberhavel vom 21. Juni 2023 als Vorhabenträger. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe auf einer lagegünstig im betreffenden Planungsraum bzw. Planungsgebiet („S-Bahn-Gemeinden“) sowie im fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahnstationen „Schönfließ“ und „Bergfelde“ gelegenen Fläche im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die Standortentscheidung erfolgte mit Beschluss des Kreistages Nr. 6/238 vom 8. September 2021.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die vorliegende Entwurfsfassung der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ dient der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Mit der frühzeitigen Unterrichtung erfolgte die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit der frühzeitigen Beteiligung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, wurden sie gebeten, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land („Flächennutzungsplan Schönfließ“). Vorgesehen ist eine Darstellung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“. Die Flächen sind im Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ in der Fassung der Ergänzung vom Mai 2018 bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

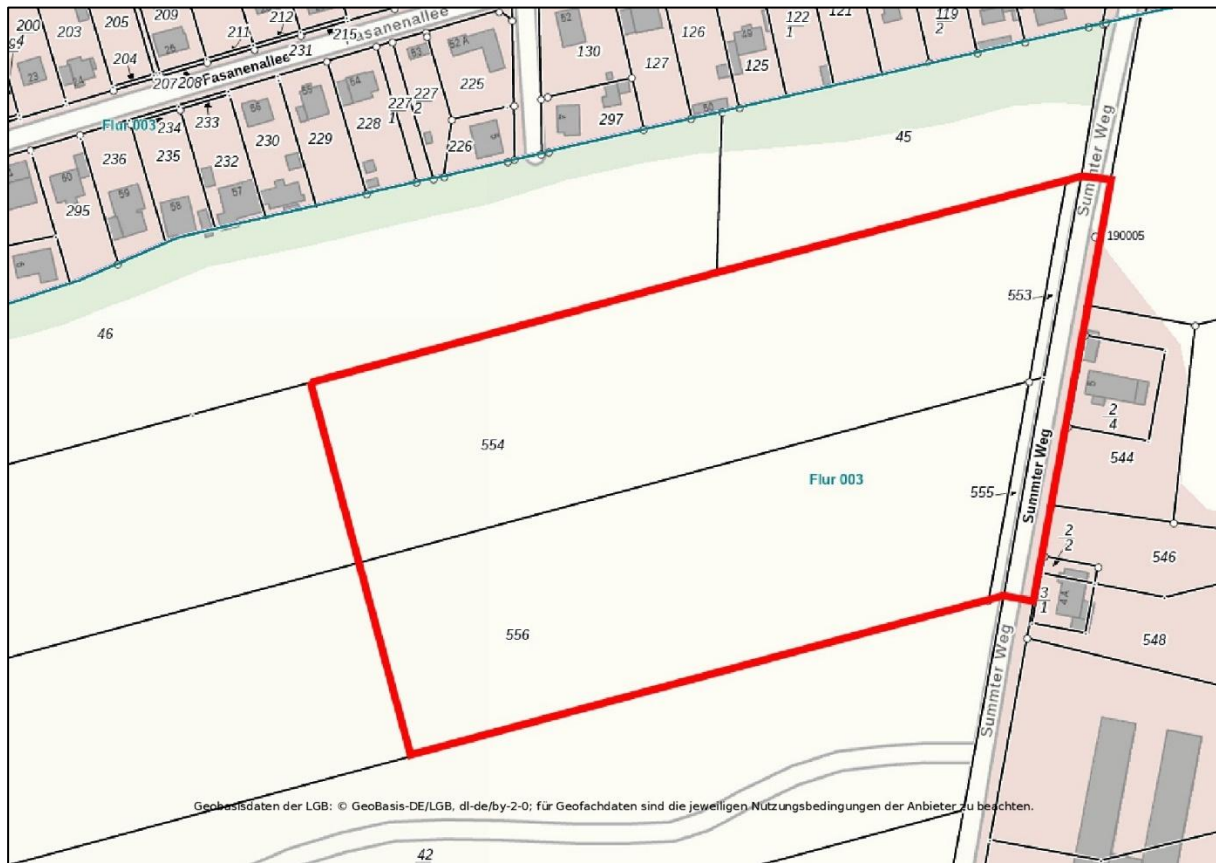
## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes Mühlenbecker Land, nördlich der Ortslage Schönfließ und der Bahntrasse des Berliner Außenringes, an der Grenze zur Ortslage Bergfelde der Nachbargemeinde Hohen Neuendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ umfasst eine Teilfläche der **Flurstücke 554 und 556** sowie die Flurstücke **553 und 555** der **Flur 3** in der **Gemarkung Schönfließ**. Zur Regelung der Anbindung des Grundstücks an die kommunale Straße „Summter Weg“ wird die angrenzende Teilfläche des **Flurstücks 27/8** der Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ in den Geltungsbereich einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ umfasst einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen von rund **39.000 m<sup>2</sup>** (3,9 ha). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Flächenausdehnung beträgt rund **300 m** in Ost-West-Ausrichtung und rund **140 m** in Nord-Süd-Ausrichtung.



**Abb. 1:** Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“, Katasterstand vom 16.09.2024 (WebAtlasDE und Liegenschaftskarte: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-dy/by-2-0, Daten verändert). Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ erfolgt auf Antrag des Landkreises Oberhavel. Der Fachbereich Schulbau und -bewirtschaftung des Landkreises plant auf den erworbenen Flächen den Neubau einer Gesamtschule mit maximal 5 (Sek I) + 2 Zügen (Sek II) mit Gymnasialzug mit maximal 2 (Sek I) + 2 (Sek II) Zügen in Abhängigkeit des Anwahlverhaltens. Im Gesamtkontext können maximal 7 (Sek I) + 4 (Sek II) gebildet werden. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand mit einer Kapazität für insgesamt rund 1.140 Schülerinnen und Schüler.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den angestrebten Schulbau und der verkehrlichen Anbindung der Flächen an die angrenzende kommunale Straße sowie zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung der im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen des Plangebotes des § 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Bebauungsplan schafft das erforderliche Bauplanungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Ordnung.

Unter Berücksichtigung des Standortvorteils mit direkter Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr werden die Belange des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzflächen gegenüber der Ansiedlung der benötigten Schule zurückgestellt.



Von Seiten des Landkreises Oberhavel erfolgte für den geplanten Schulstandort im Vorfeld eine Standortabwägung bzw. **Alternativenprüfung**. Insgesamt wurden sieben Standortalternativen geprüft (vgl. Anlage - Formblätter der geprüften Standortalternativen).

Die in Rede stehenden Flächen haben die Standortkriterien für den zu errichtenden Schulneubau hinsichtlich ihrer Lage im Einzugsbereich der S-Bahnen der Linien S 1 und S 8, der Grundstücksgröße, der Bebaubarkeit mit mindestens drei Vollgeschossen sowie der Verfügbarkeit am besten erfüllt.

Sowohl die Gemeinde Mühlenbecker Land als auch die Stadt Hohen-Neuendorf unterstützen das Vorhaben des Landkreises Oberhavel zum Schulneubau an diesem Standort. Daher wurde es für das geplante Vorhaben gewählt. Da das Bauvorhaben nicht nach § 35 BauGB zulässig ist, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig. Ggf. würden öffentliche Belange durch die Zersiedlung des Außenbereiches im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

Mit Beschluss des Kreistages vom 08.09.2021 wurden die Voraussetzungen für den Erwerb der Flächen in der Gemarkung Schönfließ und die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Schulneubau geschaffen.

## 2 Ausgangssituation

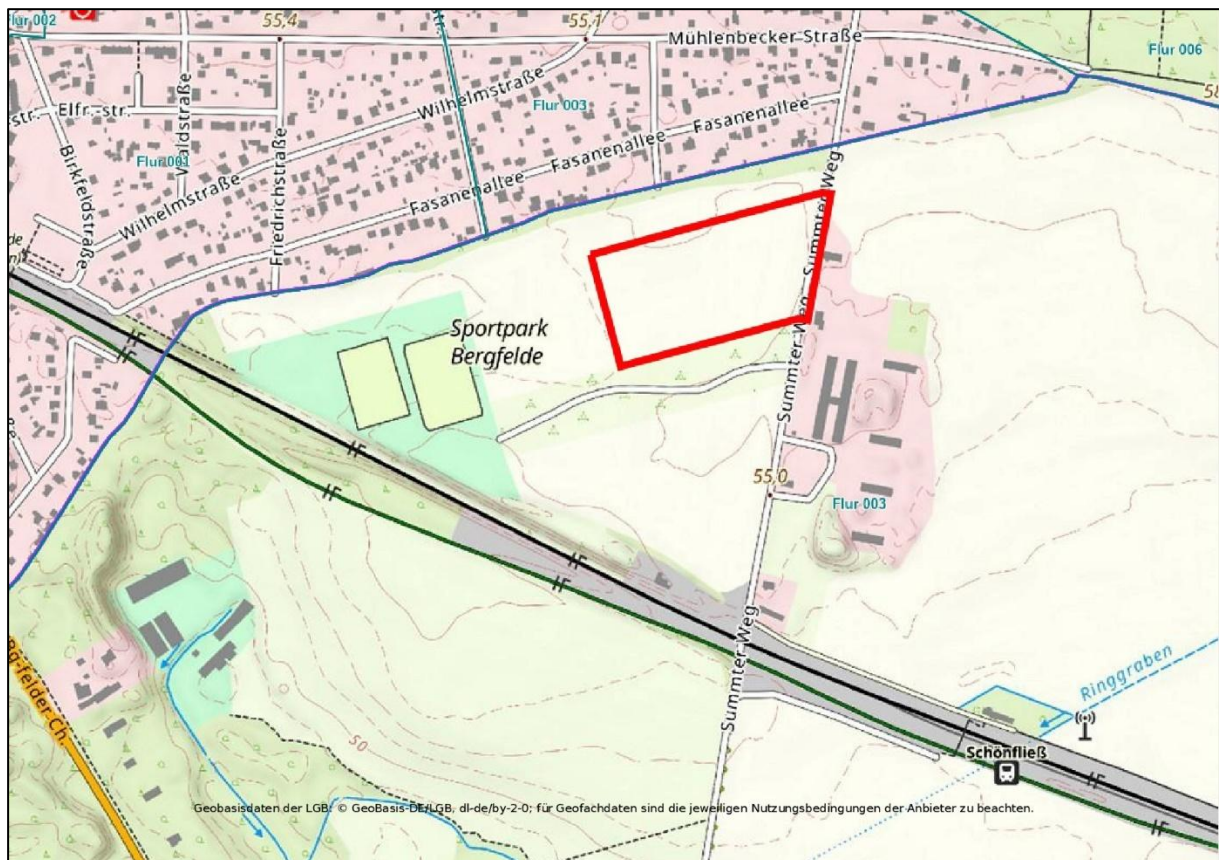
### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land befindet sich im äußersten Südosten des Landkreises Oberhavel an der Landesgrenze zur Bundeshauptstadt Berlin mit den Bezirken Reinickendorf im Westen und Süden sowie Pankow im Südosten. Im Südwesten grenzt die Gemeinde Mühlenbecker Land an die Gemeinde Glienicke/Nordbahn, im Nordwesten an den Ortsteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes im bislang noch weitgehend landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum zwischen dem Siedlungsgebiet des Ortsteils Schönfließ im Süden und dem Siedlungsgebiet des Ortsteils Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf im Norden. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen sind vollständig ausgeräumt. Die Entfernung zur Ortslage Schönfließ beträgt rund 900 m.

In einer mittleren Entfernung von rund 350 m zum Plangebiet, verläuft der „Berliner Außenring“ mit S-Bahn-Strecke und parallel verlaufender Eisenbahnstrecke sowie einem beschränkten Bahnübergang im Zuge der Ortsverbindungsstraße.

Nördlich, in einer Entfernung von rund 50 m zum Plangebiet, befindet sich der Siedlungsrand von Bergfelde. Das Siedlungsgebiet wird geprägt von dichter Einfamilienhausbebauung. Die zwischen Plangebiet und Siedlungsrand liegenden Flächen werden ackerbaulich genutzt und nach Norden zum Siedlungsrand von einem breiten und weitgehend geschlossenen Gehölzstreifen begrenzt.



**Abb. 2:** Lage des Baugebietes im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land (DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0, Daten verändert)

Westlich, in einer Entfernung von rund 170 m zum Plangebiet, befindet sich die 2022 fertig gestellte und insgesamt rund 7,5 ha umfassende Sportanlage der Stadt Hohen Neuendorf („Sportpark Bergfelde“).

Die Sportplatzanlage ist in Richtung des Plangebietes sowie nach Norden in Richtung des Siedlungsgebietes Bergfelde mit einer rund 6 m hohen Lärmschutzeinrichtung versehen (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand).

Östlich verläuft der Summter Weg, eine Ortsverbindungsstraße zwischen den Ortslagen Schönfließ und Bergfelde mit Querung der Bahntrasse und Zufahrt zur S-Bahn-Station „Schönfließ“. Auf der östlichen Seite des Summter Weges befinden sich auf Höhe des Plangebietes zwei Wohngrundstücke. Daran schließen sich nach Süden die weitgehend brachgefallenen Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes (ehemalige Schweinemastanlage) an.

Die südlich angrenzenden Flächen wurden als Ausgleichsflächen für die westlich gelegene Sportanlage in Form einer extensiven Obstwiese angelegt. Innerhalb der Ausgleichsflächen verläuft ein Zufahrtsweg vom Summter Weg zur Sportanlage (Feuerwehzufahrt und Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge).

Die Entfernung zum Ortszentrum von Mühlenbeck als Sitz der Gemeindeverwaltung beträgt rund 4 km, die Entfernung zum Stadtzentrum von Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Oberhavel beträgt rund 15 km. Die Entfernung zur Stadtgrenze von Berlin beträgt rund 6 km.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die für den Schulneubau vorgesehenen Grundstücksflächen sind bislang unbebaut und werden landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Die Flächen werden im Digitalen Feldblockkataster des Landwirtschaftsministeriums (MLUK) unter der ID DEBBLI2165399068 mit der Hauptbodennutzung Ackerland geführt. Die überwiegend von Sand bzw. anlehmigem Sand geprägten Böden haben mit Bodenzahlen von 24 bzw. 30 sowie Ackerzahlen von 23 bzw. 28 ein geringes bzw. mittleres Ertragspotential.





Der in den Geltungsbereich einbezogene Teilabschnitt der Ortsverbindungsstraße Summter Weg ist mit einer Schotterdecke befestigt. Die befestigte Wegefläche verläuft zum Teil außerhalb des eigentlichen Wegeflurstücks 27/8 auf den neu ausgewiesenen Flurstücken 553 und 555.

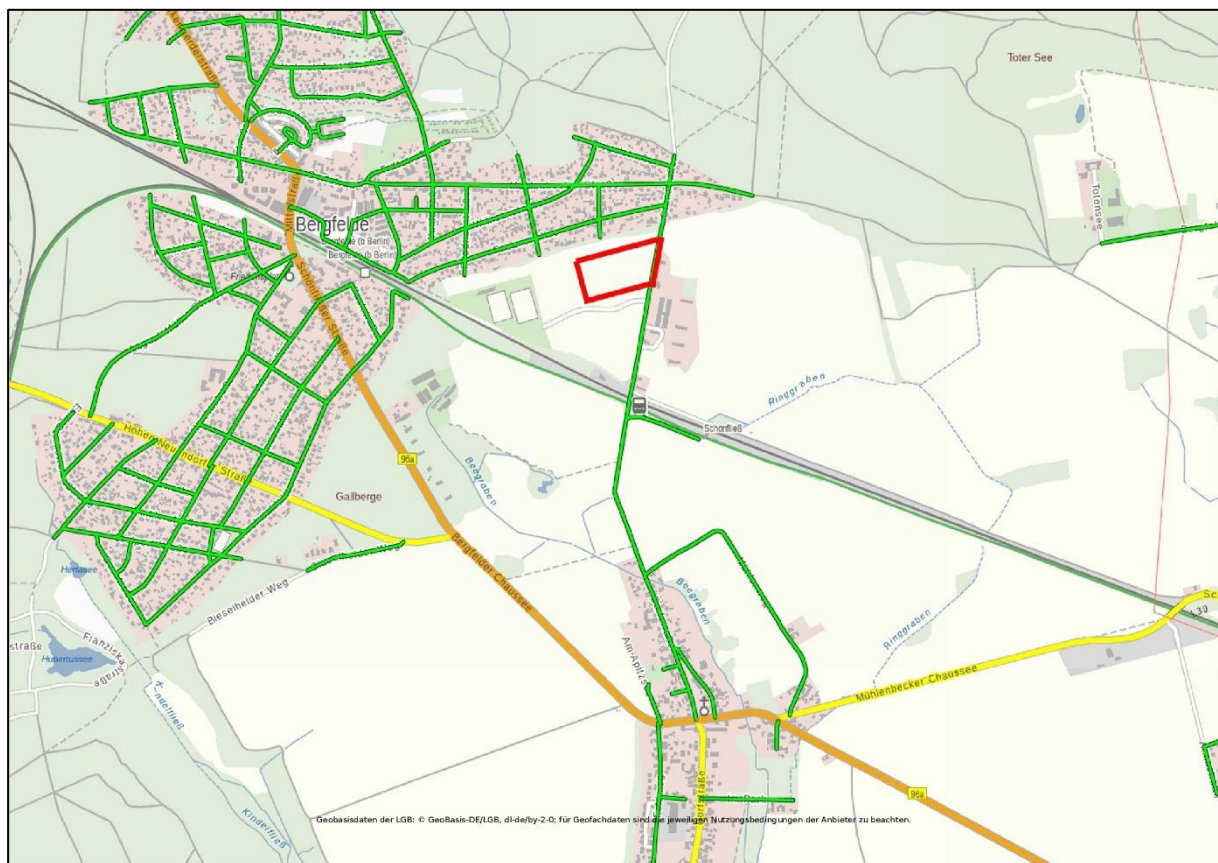
Der östliche Bereich des eigentlichen Wegeflurstücks 27/8 wird von Gehölzbeständen mit zum Teil geschütztem Baumbestand eingenommen. Im betreffenden Straßenabschnitt befinden sich drei Grundstückszufahrten zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken Summter Weg 4A und 5.

Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg sind gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Forst - Forstamt Oberhavel als untere Forstbehörde vom 30.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht betroffen.

Das Geländeniveau im Plangebiet ist relativ eben. Die natürlichen Geländehöhen liegen zwischen 52,5 m und 54,0 über NHN im westlichen Teil des Geländes und um 55,0 m über NHN im östlichen Teil des Geländes. Die Fahrbahnhöhen des Summter Weges liegen im betreffenden Abschnitt zwischen 55,57 m NHN und 55,32 m NHN im Höhensystem DHHN 2016. Festpunkte wie Kanaldeckel oder Schieber sind nicht vorhanden.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Schulstandortes von Süden erfolgt über die Gemeindestraße „Summter Weg“. Die Gemeindestraße verläuft in Verlängerung der „Dorfstraße“ über einen beschränkten Bahnübergang mit Querung des Berliner Außenrings weiter bis zur Gemeindegrenze zum Ortsteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf). Innerhalb der Ortslage Schönfließ besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (B 96a Schildow - Schönfließ - Bergfelde - Birkenwerder, L 30 Mühlenbeck – Schönfließ – Glienicke/Nordbahn).



**Abb. 4:** Lage des Plangebietes im Straßennetz, Gemeindestraßen (grün) aus ATKIS (© GeoBasis-DE/LGB 2024)

Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem innerörtlichen Knotenpunkt B 96a / Dorfstraße Schönfließ beträgt rund 1.500 m.

Die verkehrliche Erschließung von Norden erfolgt von der Ortsmitte Bergfelde über die Dorfstraße / Mühlenbecker Straße und die Grünstraße in Verlängerung des Summter Weges.

Mühlenbecker Straße und Grünstraße werden im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hohen Neuendorf von 2015 als Wohnstraßen klassifiziert. Sie dienen damit der inneren Erschließung des Siedlungsgebietes „Mühlenbecker Viertel“. Innerhalb der Ortslage Bergfelde besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (B 96a Schildow - Schönfließ - Bergfelde - Birkenwerder). Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem innerörtlichen Knotenpunkt B 96a / Dorfstraße Bergfelde beträgt rund 1.600 m.

Das Straßenflurstück „Summter Weg“ (Flurstück 27/8) hat eine Breite von 11,50 m. Die Fahrbahn ist zwischen dem Bahnübergang im Süden und der Gemeindegrenze im Norden in einer Breite von rund 10 m mit einer Schotterdecke befestigt.

Die Entfernung vom geplanten Schulstandort zum südlich gelegenen S-Bahnhof „Schönfließ“ beträgt rund 700 m. Von dort besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn (S 8 Zeuthen - Berlin Ostkreuz - Birkenwerder). Der nördliche Ausgang der bestehenden Überführung über die Bahngleise ist aktuell nicht in Betrieb, so dass von Fahrgästen der südliche Ausgang genutzt werden muss und zum Erreichen der nördlich gelegenen Flächen eine Querung des beschränkten Bahnübergangs erforderlich ist.

Zur Wiederinbetriebnahme des nördlichen Ausgangs wurde die Deutsche Bahn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 22.04.2025 ist die Verlängerung bzw. Wiederinbetriebnahme der Personenüberführung (PÜ) über die Fernbahngleise auf die Nordseite für den grundsätzlichen S-Bahnbetrieb nicht zwingend notwendig. Die DB InfraGO AG, Geschäftsbereich Personenbahnhöfe beabsichtigt den Rückbau der desolaten und nicht mehr betriebsfähigen PÜ bis zum Mittelsteg.

Um die Barrierefreiheit der Verkehrsstation Schönfließ zu erlangen, plant die DB AG bis voraussichtlich 2033 die Grunderneuerung der S-Bahnsteige und anbindend die PÜ sowie des Aufzugs (vgl. Kap.3.6).

Der westlich gelegene S-Bahnhof „Bergfelde“ ist über das Gelände des „Sportparks Bergfelde“ ebenfalls fußläufig erreichbar. Das Gelände wird gemäß Hinweis der Stadt Hohen-Neuendorf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Nachbargemeinde jedoch zeitweise geschlossen.

Der Ortsteil Schönfließ ist eingebunden in das Busnetz der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (Buslinien 809 S-Bahnhof Hennigsdorf - S-Bahnhof Hohen Neuendorf - S-Bahnhof Bergfelde - Schönfließ Kirche - S-Bahnhof Frohnau und 810 Schulbus Mühlenbeck - Schönfließ - Glienicke - Schildow - Mühlenbeck). Die Entfernung vom geplanten Schulstandort zur nächstgelegenen Bushaltestelle Schönfließ, Kirche beträgt rund 1.600 m. Die Entfernung zur Bushaltestelle S-Bahnhof Bergfelde über das Gelände der Sportanlage beträgt rund 1.200 m.

Gemäß Stellungnahme der Oberhavel Verkehrsgesellschaft vom 23.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die Anbindung des geplanten Schulstandortes mittels Busverkehr erforderlich. Hierfür sind die notwendigen baulichen Rahmenbedingungen zu schaffen (vgl. Kap. 3.6). Empfohlen wird eine Anpassung der Linienführung 822, die den Ortsteil Bergfelde, Gemeinde Birkenwerder und Teile des Stadtgebietes Hohen Neuendorf aus nördlicher Richtung anbinden kann.

Weiterhin wird angeregt, die Linie 810 zu ertüchtigen, die die Ortsteile Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Glienicke aus östlicher und südlicher Richtung anbinden kann. Aus westlicher Richtung wird die Linie 809 erwähnt, die zur Anbindung des Schulstandortes mit zusätzlichen Fahrten zu planen ist.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die im Gemeindegebiet tätigen örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bezüglich ihres Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten gebeten.

Leitungen der Berliner Wasserbetriebe oder sonstige überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach derzeitigem Stand nicht vorhanden.

Nach Überlegungen des Landkreises als Vorhabenträger für den geplanten Schulneubau ist die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie über Stichstraßen der Stadt Hohen Neuendorf im Ortsteil Bergfelde oder in Verlängerung des Summter Weges möglich. Der Anschluss an das Abwassernetz könnte mit Zustimmung des Abwasserverbandes Fließtal der Gemeinde Mühlenbecker Land durch den Zweckverband Wasser Nord der Stadt Hohen Neuendorf erfolgen.

### Trink- und Schmutzwasser

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für den Ortsteil Schönfließ durch die **Wasser Nord GmbH & Co. KG**. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Zweckverband Fließtal**. Die Unternehmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Wasser Nord GmbH & Co. KG vom 03.04.2025 bestehen in Hinsicht auf die Belange der Trinkwasserversorgung keine Einwände zum Planentwurf. Die Erschließung der Flurstücke ist im Einzelnen nach Antragstellung durch den Bauherrn zu prüfen.

Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft im Straßenraum Summter Weg im östlichen Teilbereich des Straßenverkehrsflurstücks 27 / 8 eine unterirdische Trinkwasserleitung (DN80/da-/Az/7074). Die Trinkwasserleitung verläuft innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und steht den Ausbauplanungen des Summter Weges nicht entgegen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Fließtal vom 05.05.2025 befinden sich im betreffenden Abschnitt des Summter Weg keine Abwasseranlagen des Zweckverbandes. Der nächstmögliche Schmutzwasseranschlusspunkt im Gemeindegebiet befindet sich hinter den Bahnanlagen in rund 1 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Schmutzwasseranschlusspunktmöglichkeit wäre dies nicht die wirtschaftlichste und kostengünstigste Variante. Erschwerend würde hier noch hinzukommen, dass die Bahnanlagen unterquert werden müssen und das Genehmigungsverfahren mit der Bahn sich über einen längeren Zeitraum hinziehen würde. Daher wird eine Schmutzwassererschließung im öffentlichen Bereich mit Entsorgungsrichtung nach Bergfelde (Grünstraße) favorisiert.

Zur Sicherung der Schmutzwassererschließung ist gemäß Stellungnahme die Erweiterung des bestehenden Vertrages zwischen der Stadt Hohen Neuendorf Eigenbetrieb Abwasser und dem Zweckverband Fließtal zur Überleitung nach Bergfelde sowie ein Erschließungsvertrag zwischen dem Landkreis Oberhavel und dem Zweckverband Fließtal erforderlich. Beide Verträge sind die Voraussetzung damit die Schmutzwasserentsorgung der Gesamtschule gesichert ist.

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer gemäß Stellungnahme im Vorfeld einen „Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlagen“ im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Fließtal einzureichen und sich diesen durch den Zweckverband genehmigen zu lassen.

Sofern Küchen oder andere Räume vorhanden sind, in denen Fette, Öle usw. anfallen, wird es erforderlich einen oder mehrere Fettabscheider einzubauen. Der Nachweis über die erfolgte Generalinspektion der Fettabscheider ist nach Fertigstellung an den Zweckverband Fließtal zu übergeben.

### **Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist ein versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Das Höhenniveau des Grundstücks ist für die Schaffung von Regenwasserrückhaltungsflächen geeignet. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Fließtal ist bei der Planung von Regenwasseranlagen das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere § 55 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen, d.h. Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Bei Neubauvorhaben soll die natürliche Wasserhaushaltsbilanz möglichst dem vorherigen unbebauten Zustand entsprechen, sodass weiterhin möglichst viel versickern und verdunsten kann.

Gemäß § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVers-FreiV) vom 25. April 2019 ist das zu versickernde Niederschlagswasser erlaubnisfrei flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Geeignete Bodenschichten müssen eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Laut § 4 (1) der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.06.2019 hat das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlage ist so auszurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf ein Nachbargrundstück sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf dieses abgeleitet wird.

Es sind die geologischen und hydrologischen Randbedingungen zu berücksichtigen. Es ist z.B. eine Kombination aus RW-Nutzung, Versickerung und Rückhaltung möglich.

Es ist im Vorhinein der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Flurstücken schadlos abgeleitet werden kann. Ein RW-Kanal steht zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung.

Es wird erforderlich einen Versickerungsnachweis nach DWA-A 138 durchzuführen. Es ist ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Bei Grundstücken größer 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 durchzuführen. Versickerungsnachweis und Überflutungsnachweis sind Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Nachweisführung sämtliche vorhandene Bebauung und befestigte Flächen auf dem gleichen Grundstück mit einzurechnen sind.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan eine sichere Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung beinhalten muss (Feststellung Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen Aktenzeichen 2D 109/20 NE vom 10.05.2022).

### **Elektroenergie und Erdgas**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.DIS AG**. Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas erfolgt über das Netz der **NBB Netzgesellschaft**. Die Unternehmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 22.04.2025 ist für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, inklusive der Errichtung einer neuen Trafostation im Baugebiet, erforderlich. Verbindliche Aussagen zu Art und Umfang des Netzausbaues können erst nach Vorliegen eines konkreten Leistungsbedarfs im Zuge der Erschließungsplanung gemacht werden.

Der Anlagenbestand des Unternehmens im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein unterirdisch verlegtes Strom-Niederspannungskabel und ein Strom-Mittelspannungskabel. Die Leitungen verlaufen im Straßenraum Summter Weg, östlich der Fahrbahn, und somit innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der Leitungsbestand des Unternehmens steht den Ausbauplanungen des Summter Weges nach derzeitigem Stand nicht entgegen.

Gemäß Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 02.04.2025 ist eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft im öffentlichen Straßenraum des „Summter Weges“ eine unterirdische Erdgasleitung mit einem Betriebsdruck von 0,1 bis 1 bar. Diese verläuft unmittelbar westlich der Fahrbahn und somit außerhalb des Straßenverkehrsflurstücks 27 / 8, Flur 3, Gemarkung Schönfließ (auf den Flurstücken 553 und 555, der gleichen Flur und Gemarkung) und endet auf Höhe des Grundstückes Summter Weg 4. Die zur Errichtung des geplanten Geh- und Radweges vorgesehenen Flurstücke und somit auch die Bereiche, in denen die Erdgas-Leitung verlaufen, sind Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und stehen den Ausbauplanungen des Summter Weges nach derzeitigem Stand nicht entgegen.

Bei Baumpflanzungen ist gemäß Stellungnahme ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB, Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

### **Telekommunikationsanlagen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.05.2025 befinden sich entlang des Summter Weges Telekommunikationslinien der Telekom. Gemäß den übergebenen Planunterlagen verläuft im des Summter Weges eine unterirdische Telekommunikationsleitung (TK – Linie). Sie befindet sich vollständig innerhalb des Straßenverkehrsflurstücks 27 / 8 und demnach innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Telekommunikationsleitungen stehen den Ausbauplanungen des Summter Weges nach derzeitigem Stand nicht entgegen.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.



In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

### **Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die **Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH** (AWU).

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Weiterhin ist die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

Die an Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Für den Fall, dass eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht möglich ist, sind geeignete Sammelplätze bzw. Sammelstellen zur Verfügung zu stellen.

Sofern bei der Realisierung des Vorhabens Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich auftreten, ist die AWU Oberhavel GmbH im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberhavel ist die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" vom 01.03.2023 durchzuführen.

Für den Einbau von angeliefertem Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von angelieferten, mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

### **Brandschutz**

Im Hinblick auf die, aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zu gewährleistende, Löschwasserversorgung wurde die zuständige Wasser Nord GmbH & Co. KG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle gemäß VVBbgBO und BbgBKG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft zu den spezifischen Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24. Mai 2004 unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind Stand pro Stunde wenigstens 96 m³ Löschwasser über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und einer hindernisfreien Verfügbarkeit von Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m sicherzustellen.

Mit Bezug zu § 5 Abs. 1 BbgBO sind für Objekte, die mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt sind, Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Gemäß der mit der VV TB vom 14. April 2021 eingeführten MVV TB sind Flächen für die Feuerwehr nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (MRLFLFW 10-2009) auszuführen.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum zwischen Schönfließ und Bergfelde im Naturraum des Westbarnim, einem Untergebiet der Ostbrandenburgischen Platte. Das Geländere Relief ist mit Höhen um 55 m relativ eben und fällt nach Süden in Richtung Beegraben leicht ab.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Mühlenbecker Land ist das Plangebiet Bestandteil des Naturparks „Barnim“. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 30.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Belange des Naturparks „Barnim“ von der Planung nicht berührt.

Die Flächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ (DE 3246-602). Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind die FFH-Gebiete „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) rund 3 km östlich und „Eichwerder Moorwiesen“ (DE 3346-302) rund 4 km südlich.

Die Flächen im Plangebiet sind gemäß Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg (Stand 30.05.2024) dem Biotoptyp 09134 *Intensiv genutzte Sandäcker* zuzuordnen. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls dem Biotoptyp 09134 zuzuordnen. Der Straßenraum Summter Weg ist aktuell dem Biotoptyp 12652 *Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung* zuzuordnen, die im östlichen Straßenraum vorhandenen Gehölzflächen sind dem Biotoptyp 071021 *flächige Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten* zuzuordnen. Die südlich angrenzenden Ausgleichsflächen sind dem Biotoptyp 071713 *genutzte Streuobstwiesen, Jungbestände (< 10 Jahre)* zuzuordnen. Die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Biotoptypen sind der beigefügten Bestandskarte zum

Umweltbericht zu entnehmen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Die Streuobstwiese ist als Ausgleichsfläche grundbuchlich gesichert und damit dauerhaft geschützt.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten erfolgte im Frühjahr und Sommer 2023 eine faunistische Kartierung. Die Ergebnisse sind der als gesondertes Gutachten beigefügten Revierkartierung und Artenschutzprüfung zu entnehmen (M. Pohlers: Revierkartierung und Artenschutzprüfung zum Vorhaben Errichtung Schulstandort Gemeinde Schönfließ, 16.05.2024). Im Bereich der 2023 zum Rapsanbau intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet wurde ein Revier der im Land Brandenburg und deutschlandweit als gefährdet geltenden Feldlerche festgestellt. Ein weiteres Revier der Feldlerche wurde im Bereich der südlich angrenzenden Streuobstwiese festgestellt. Weitere 21 Vogelarten wurden im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen als Gastvögel oder Nahrungsgäste festgestellt, darunter Bluthänfling, Braunkehlchen, Erlenzeisig und überfliegend Rauchschnalze. Die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Brutreviere sind der beigefügten Bestandskarte zum Umweltbericht zu entnehmen.

Ein Vorkommen von Amphibien oder Reptilien wurde nicht festgestellt. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren und Holz bewohnenden Käfern sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte ausgeschlossen werden.

Die Böden werden von Sanden und anlehmigen Sanden bestimmt. Die Winderosionsgefährdung ist sehr hoch. Böden von besonderem und hohem Wert, wie Moorböden, grundwasserbeeinflusste Mineralböden oder andere besondere geologische Bildungen kommen nicht vor. Die Böden im Plangebiet sind bislang unversiegelt, durch intensive ackerbauliche Nutzung jedoch stark überformt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Flächen befinden sich im Einzugsgebiet des Beegrabens. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 15 bis 20 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist gering. Die Flächen haben eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung (102 mm/a). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Die bislang unversiegelten Flächen sind klimatisch nicht belastet. Mögliche Staubbelastungen ergeben sich durch die ackerbauliche Nutzung der Flächen in Verbindung mit der Winderosionsgefährdung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes. Gemäß Lärmkartierung entlang von Schienenwegen des Eisenbahn-Bundesamtes befinden sich die Flächen außerhalb des Einwirkungsbereiches des vom Berliner Außenring ausgehenden Schienenlärms (Lärmindex LDEN und LNight).

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 der Begründung sowie zu entnehmen.

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Ein Altlastenverdacht oder eine mögliche Kampfmittelbelastung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel als untere Bodenschutzbehörde vom 05.05.2025 werden die Flächen nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 I 2019-09).

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAUG).

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 07.04.2025 bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist gemäß Stellungnahme eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet und dessen im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Bodendenkmale bekannt**. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Der Landkreis Oberhavel als untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zu Belangen des Denkmalschutzes sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für den Bebauungsplan gebeten. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 554 und 556, Flur 3, Gemarkung Schönfließ befinden sich im Eigentum des Landkreises Oberhavel. Das Straßenflurstück „Summter Weg“ (Flurstück 27/8, Flur 3, Gemarkung Schönfließ) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die Flurstücke 553 und 555 befinden sich im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ befindet sich im **planungsrechtlichen Außenbereich** des Ortsteils Schönfließ. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Die geplante Schule gehört nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Schulneubau die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung der Ergänzung vom Mai 2018 sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 3.3). Zur Gewährleistung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nach derzeitigem Stand eine Änderung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlich.

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in der Neuaufstellung mit Vorentwurfsstand von 2016 (vgl. Kap. 3.3).

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Mühlenbecker Land und somit auch ihr Ortsteil Schönfließ kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte 1 keinen Anteil am „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Gemeinde gehört damit nicht zu den festgelegten Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 zum LEP HR festgelegten Freiraumverbundes gemäß **Ziel 6.2 LEP HR**.

Gemäß **Grundsatz 5.1 LEP HR** soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß **Ziel 5.2 LEP HR** sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

*Die geplante Gemeinbedarfsfläche schließt nicht unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete an. Zum Siedlungsrand von Bergfelde wird ein Abstand von rund 50 m vorgesehen. Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung durch den Landkreis Oberhavel als zuständiger Schulträger und Vorhabenträger bietet der vorgesehene Schulstandort zwischen den beiden Siedlungsachsen und in fußläufiger Entfernung zu zwei S-Bahn-Stationen jedoch die besten Voraussetzungen für die Versorgung des Einzugsgebietes entlang des S-Bahn-Außenringes („S-Bahn-Gemeinden“). Sowohl die Gemeinde Mühlenbecker Land als auch die Stadt Hohen-Neuendorf unterstützen das Vorhaben des Landkreises Oberhavel zum Schulneubau an diesem Standort. Durch die Nachbarschaft zum Sportpark „Bergfelde“ besteht die Möglichkeit die Sportanlagen für den Schulsport zu nutzen, mit den damit verbundenen Synergieeffekten.*

*Mit Beschluss des Kreistages vom 8. September 2021 wurden die Voraussetzungen für den Erwerb der Flächen und die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Schulneubau geschaffen. In Zusammenhang mit dem Sportpark Bergfelde, den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie den nördlich angrenzend geplanten Grünflächen wird der Freiraum zwischen dem Siedlungsrand von Bergfelde, dem Eisenbahn- Außenring und dem Summter Weg zukünftig einen landschaftlich gestalteten Siedlungscharakter bekommen.*

Gemäß **Grundsatz 6.1 LEP HR** soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

*Unter Berücksichtigung des Standortvorteils mit direkter Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr werden die Belange des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzflächen gegenüber der Ansiedlung eines überörtlich bedeutsamen Schulstandortes zurückgestellt.*

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 29. April 2025 stehen Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen (Gesch.-Z.: 11-GL5-4611-3-010/2024-001/013). Der geplante Schulstandort grenzt danach zwar nicht unmittelbar an den rückwärtigen Gartenbereich des in nördlicher Richtung anschließenden Siedlungsgebiets an, dennoch kann aufgrund des geringen Abstands der erforderliche Anschluss an ein bereits vorhandenes Siedlungsgebiet als gegeben angesehen werden. Ziel Z 5.2 LEP HR steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“** (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010, der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“** (ReP FW) vom 21. November 2018, der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“** (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 sowie dem Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“** vom 27. Juni 2024.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der in der Festlegungskarte zum **ReP Rohstoffe** festgelegten Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 1.2 ReP Rohstoffe.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der in der Festlegungskarte zum **ReP FW** festgelegten Vorranggebiete „Freiraum“ oder von Vorbehaltsgebieten „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ gemäß Ziel 1.1 bzw. Grundsatz 2.1 REP FW.

Mit dem **ReP GSP** wurde der Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land als **Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Planungsregion Prignitz-Oberhavel festgelegt (**Ziel 1 REP GSP**).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Entwurf der Festlegungskarte des **Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“** vorgesehenen Vorranggebiete Windenergienutzung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 30. April 2025 stehen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der Planungsabsicht nicht entgegen.

### **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel**

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen

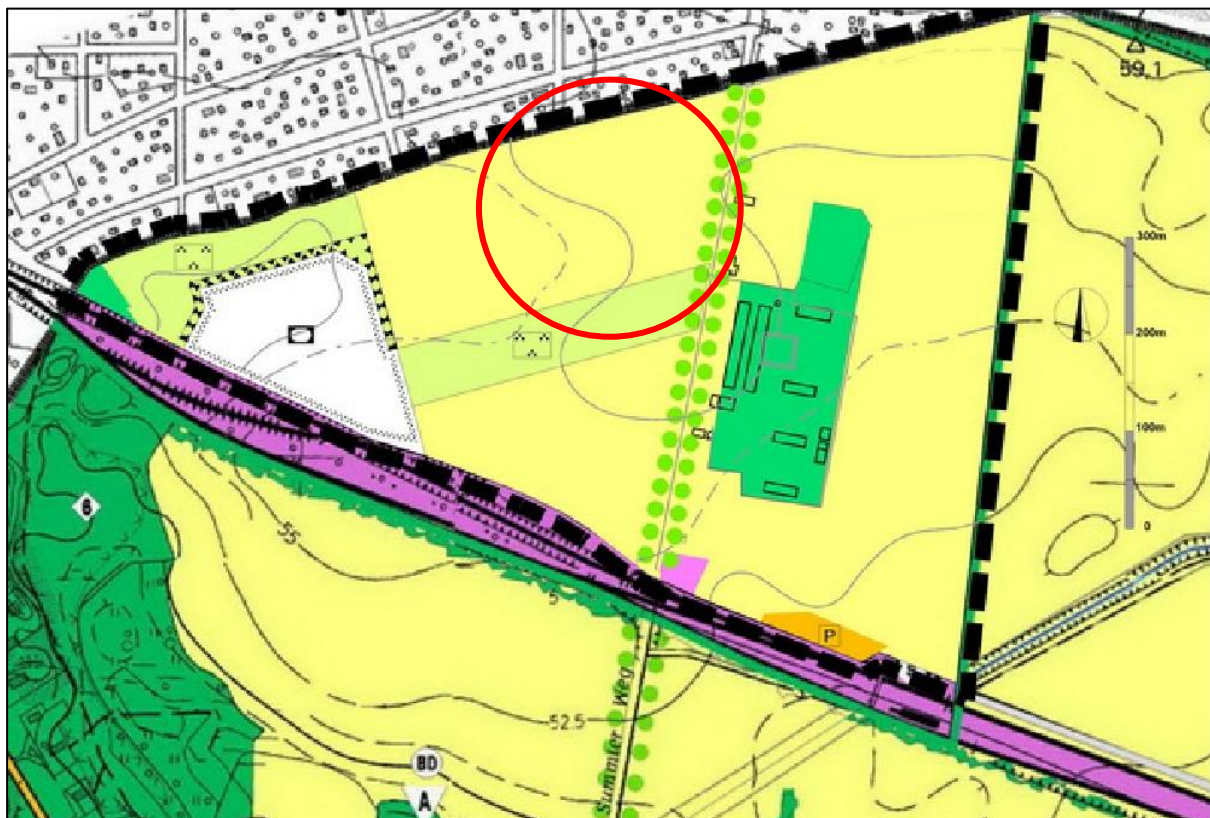
Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung. Mit Umsetzung der Planungsabsicht sind keine Widersprüche zu den Zielen der Kreisentwicklung erkennbar. Die Planung resultiert aus der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans des Landkreises Oberhavel. Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land („Flächennutzungsplan Schönfließ“) in der Fassung der Ergänzung vom Mai 2018 sind die Flächen im Plangebiet als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt (vgl. Abb. 5). Entlang des Summter Weges ist die **Neuanlage einer Allee** vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Gewährleistung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Änderung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land. Ein Abschluss des seit 2006 laufenden Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ist derzeit nicht absehbar.

Der aktuell vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neuaufstellung für das gesamte Gebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land vom Juli 2024 sieht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die westlich angrenzenden Flächen bis zum Sportpark eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule-/ Bildung“ vor. Für die nördlich angrenzenden Flächen ist eine Darstellung als Grünflächen vorgesehen.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung der Ergänzung Mai 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

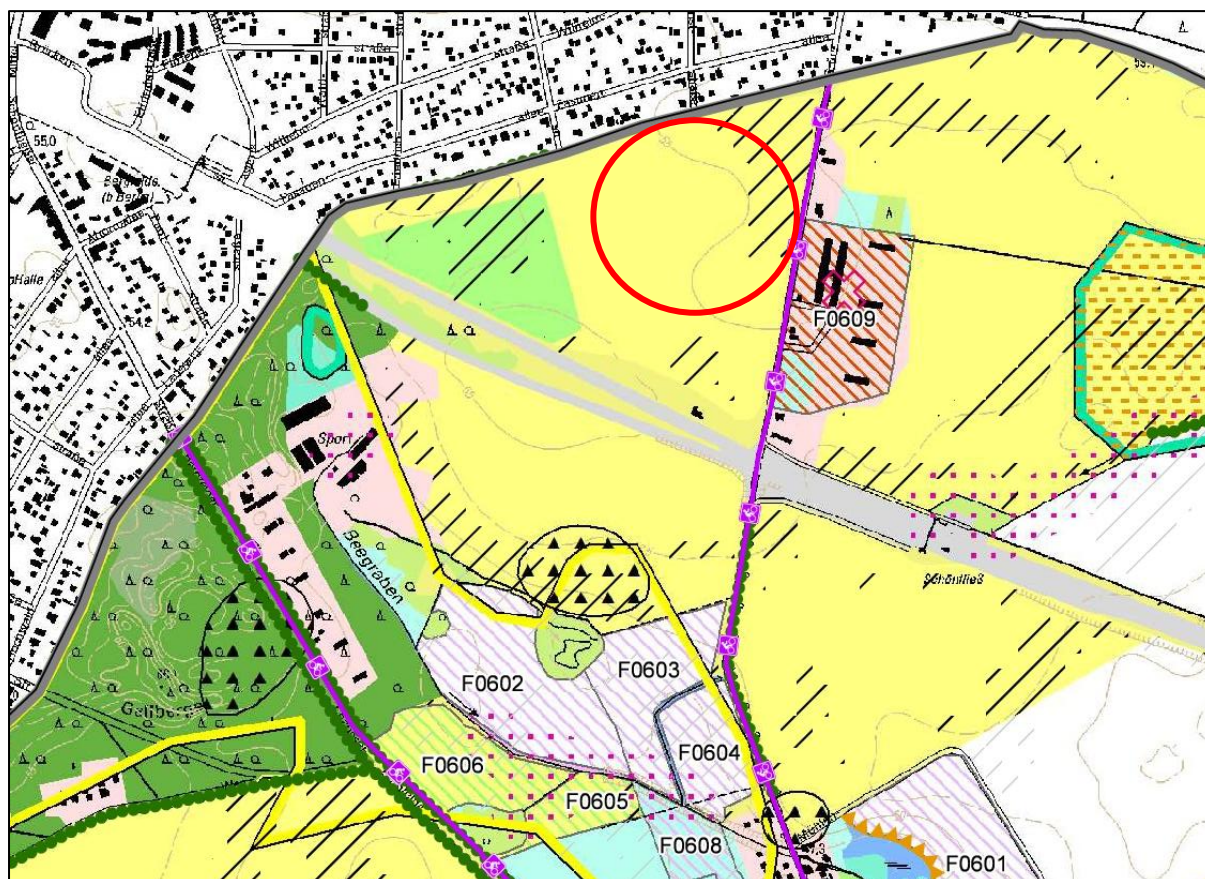


Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Nachbargemeinde Hohen Neuendorf vom Oktober 2001 stellt die nördlich im Stadtteil Bergfelde gelegenen Siedlungsgebiete als Wohnbauflächen dar. Die Mühlenbecker Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### 3.4 Landschaftsplanung

Parallel zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land wird ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet neu aufgestellt.

Die Entwurfsfassung des Landschaftsplans liegt mit Stand Mai 2024 vor. Für die Ackerflächen – zu denen bislang auch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören – wird im Naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte E1) die Entwicklung einer struktur- und artenreichen Agrarlandschaft als Entwicklungsziel benannt. Die Beeinträchtigungen durch Wassererosion sollen zur Sicherung der Bodenfunktionen vermindert werden. Für den Summter Weg ist ein Ausbau als regionaler Radwanderweg vorgesehen. Weitere Entwicklungsziele werden für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht benannt.



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem Naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept (Karte E1) des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land - Entwurf Mai 2024

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung sind die Flächen des geplanten Schulneubaus nicht mehr Bestandteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den dort geltenden Entwicklungszielen, sondern den Siedlungsgebieten zuzuordnen. Für die Siedlungsränder ist das Entwicklungsziel der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild benannt. Charakteristische Tier- und Pflanzenarten der ländlichen Siedlungen und sonstigen Siedlungen, insbesondere an und in Gebäude lebende Vögel und



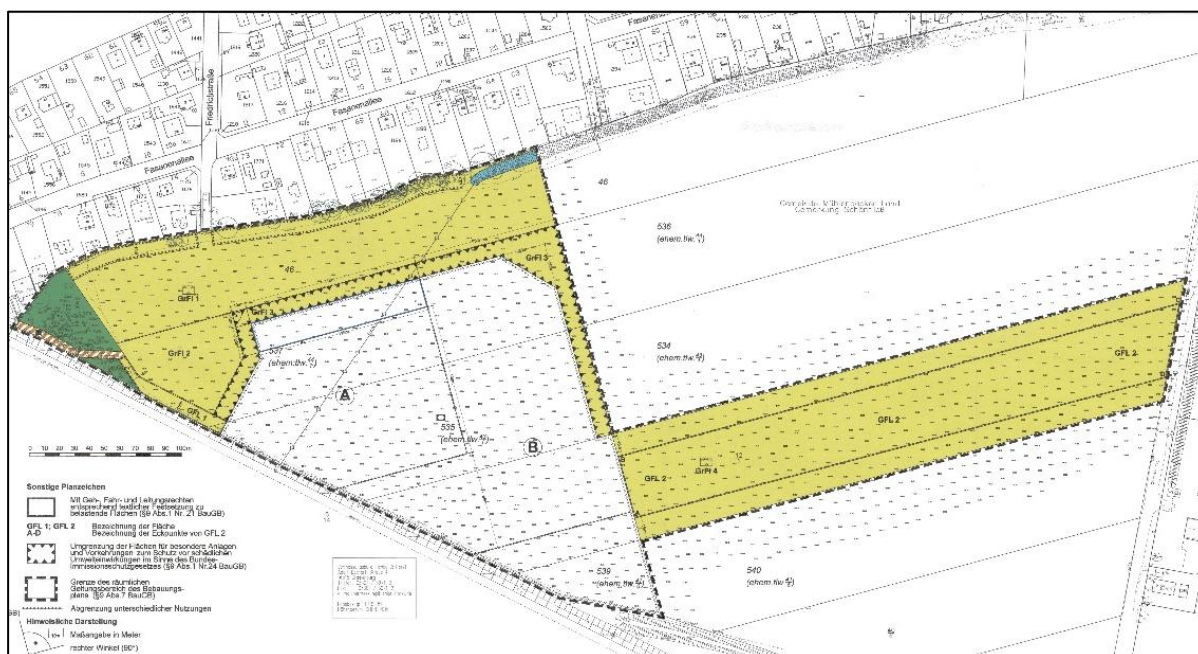
Fledermäuse, sollen gefördert werden. Bei Bauvorhaben ist der Artenschutz besonders zu beachten. Für die Siedlungsfreiflächen wird als Entwicklungsziel ein Erhalt als Lebensraum der an die Strukturen der Siedlungen angepassten Tierarten benannt.

### 3.5 Bebauungspläne

Von Relevanz für die vorliegende Planung ist der im Dezember 2018 in Kraft getretene **Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“** auf den westlich und südlich angrenzenden Flächen im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land. Auf der Grundlage des Bebauungsplans erfolgte die Umsetzung des 2022 fertig gestellten „Sportpark Bergfelde“.

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung „Sportplatzanlage“ fest. Zulässig ist die Errichtung von nicht überdachten Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem die Errichtung eines Funktionsgebäudes für die Sportplatzanlage zulässig. Die Herstellung von Stellplätzen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Behindertenstellplätze, für Rettungsfahrzeuge oder für Dienst- und Pflegepersonal erforderlich sind. Westlich, nördlich und östlich der festgesetzten Flächen für Sportanlagen erfolgt die Festsetzung von Flächen für die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand).

Die Zuwegung ist von Westen über eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vorgesehen, mit einer daran anbindenden Fläche mit Geh- und Fahrrechten und Regelung der Zulässigkeit eines Geh- und Radweges innerhalb der festgesetzten Grünflächen.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“ der Gemeinde Mühlenbecker Land vom Mai 2018, in Kraft getreten am 28.12.2018

Westlich, nördlich und östlich der festgesetzten Flächen für Sportanlagen erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Spiel- und Gymnastikwiese“, „Lärmschutzwall“ und „Streuobstwiese“. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ erfolgt die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten mit Regelung

der Zulässigkeit eines 6 m breiten befahrbaren Weges mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Hohen Neuendorf, der Gemeinde Mühlenbecker Land, des Betreibers der Sportplatzanlage sowie zu Gunsten des Landkreises Oberhavel.

### **3.6 Fachplanungen**

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ betreffen können, umfassen insbesondere die Straßenausbauplanung für den Summter Weg (vgl. Kap. 4.3) sowie die Planungen der Deutschen Bahn für den Zugang zu den S-Bahngleisen an der Verkehrsstation Schönfließ.

Im Hinblick auf die Anbindung des geplanten Schulstandortes mittels Busverkehr ist der Nahverkehrsplan für den öffentlichen Personennahverkehr des Landkreises Oberhavel von Bedeutung.

Weitere Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ betreffen können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

#### **Deutsche Bahn**

Zur Wiederinbetriebnahme des nördlichen Ausgangs der Personenüberführung (PÜ) über die Fernbahngleise an der Verkehrsstation Schönfließ wurde die Deutsche Bahn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 22.04.2025 ist die Verlängerung bzw. Wiederinbetriebnahme der PÜ über die Fernbahngleise auf die Nordseite für den grundsätzlichen S-Bahnbetrieb nicht zwingend notwendig.

Die DB InfraGO AG, Geschäftsbereich Personenbahnhöfe beabsichtigt den Rückbau dieser desolaten und nicht mehr betriebsfähigen PÜ bis zum Mittelsteg. Ein Zugang zu den S-Bahngleisen ist damit weiterhin gewährleistet.

Um die Barrierefreiheit der Verkehrsstation Schönfließ zu erlangen, plant die DB AG bis voraussichtlich 2033 die Grunderneuerung der S-Bahnsteige und anbindend die PÜ sowie des Aufzugs.

Es wird darauf verwiesen, dass das Anliegen der Wiederinbetriebnahme / Verlängerung der PÜ über die Fernbahngleise bei dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg angebracht werden kann.

#### **OVG – Oberhavel Verkehrsgesellschaft**

Gemäß Stellungnahme der Oberhavel Verkehrsgesellschaft vom 23.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die Anbindung des geplanten Schulstandortes mittels Busverkehr erforderlich. Hierfür sind die notwendigen baulichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Empfohlen wird eine Anpassung der Linienführung 822, die den Ortsteil Bergfelde, Gemeinde Birkenwerder und Teile des Stadtgebietes Hohen Neuendorf aus nördlicher Richtung anbinden kann.

Weiterhin wird angeregt, die Linie 810 zu ertüchtigen, die die Ortsteile Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Glienicke aus östlicher und südlicher Richtung anbinden kann. Aus westlicher Richtung wird die Linie 809 erwähnt, die zur Anbindung des Schulstandortes mit zusätzlichen Fahrten zu planen ist.

Gemäß Stellungnahme der Oberhavel Verkehrsgesellschaft bestehen für eine Anbindung des Schulstandortes mittels Busverkehr die folgenden baulichen Voraussetzungen:

1. Einrichtung einer Wendestelle in Höhe des Schulstandortes: Die Wendestelle sollte analog der Wendestelle und Abstellbereich am Schulstandort Mühlenbeck gestaltet werden. Die Wendestelle sollte über eine Ausstiegshaltestelle und mindestens 2 Einstiegshaltestellen verfügen. Die

Befahrbarkeit muss für Fahrzeuge der Klasse 18m (Gelenkzug) gegeben sein. Im Rahmen der Planung ist auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten.

2. Zuwegung: Die Straßenbreite Summter Weg; Schönfließ Dorfstraße, Mühlenbecker Str. oder eine noch zu definierende Verbindung von und nach Bergfelde sind so zu dimensionieren, dass der Begegnungsfall Bus/Bus möglich ist.
3. Haltestelle in Höhe S-Schönfließ: Zur Verknüpfung der Verkehrsträger SPNV und regionaler Busverkehr regen wir an, einen beidseitigen Haltestellenbereich im Verlauf des Summter Weges (aus Süden kommend vor dem Bahnübergang) oder eine Wendestelle mit Haltestellenbereich vor dem Bahnhofsgebäude einzurichten. Favorisieren würden wir eine Wendestelle vor dem Bahnhofsgebäude. Als Beispiel sei hierbei der Haltestellenbereich am S-Bahnhof Friedenstal in Bernau bei Berlin erwähnt.

Die Anbindung des Schulstandortes bzw. die Anbindung des Bahnhofes Schönfließ ist gemäß Stellungnahme der Oberhavel Verkehrsgesellschaft ohne zusätzliche Fahrzeuge und Personale nicht möglich. Eine Abschätzung der zusätzlichen Aufwendungen ist auf Basis des derzeitigen Informationsstandes nicht möglich. Sofern eine Anbindung des Schulstandortes mittels Busverkehr ermöglicht werden soll, werden weiterführende Gespräche empfohlen, deren Inhalt der anzunehmende Einzugsbereich, Anzahl der angebotenen Schulplätze und deren jährliche Entwicklung beinhalten muss.

Auf Basis dieser Informationen wäre die Erstellung eines Betriebskonzeptes und somit eine Ableitung der finanziellen Auswirkungen möglich. Hierbei wird eine Vorlaufzeit von ca. 2 Jahren benötigt, die zur Ausschreibung und Beschaffung zusätzlicher Fahrzeuge und Personale notwendig ist.

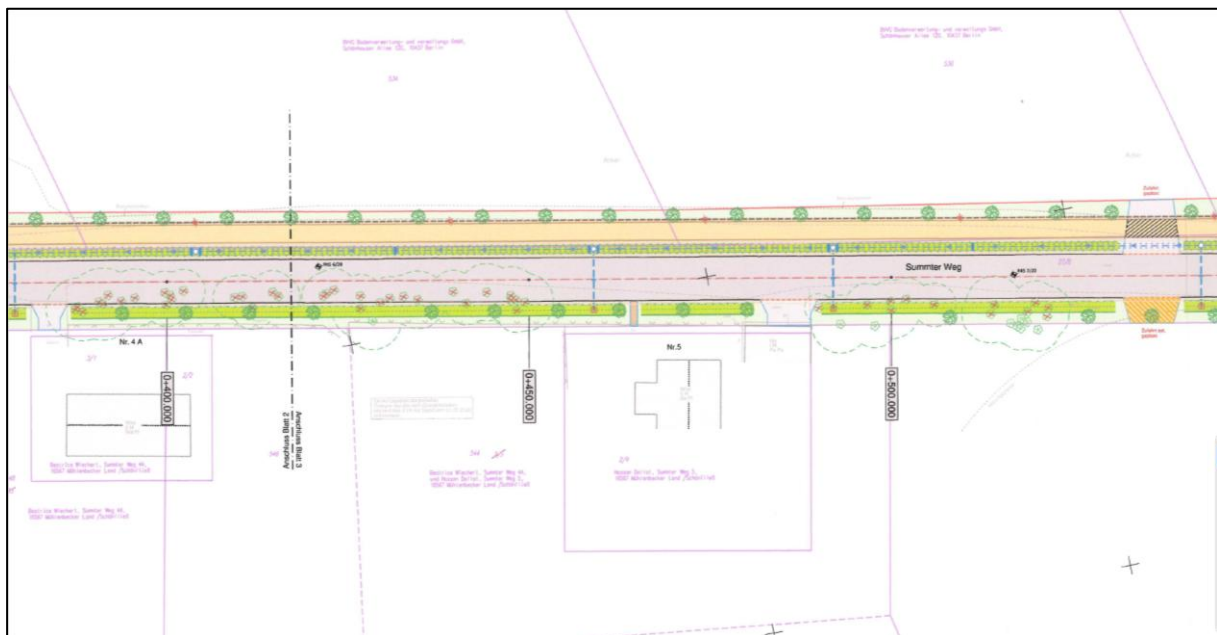


### 4.3 Ausbauplanung Summter Weg

Für den zur Umsetzung der Planung erforderlichen Ausbau der kommunalen Straße „Summter Weg“ zwischen dem Bahnübergang im Süden (Baubeginn =+000.000) und der Gemeindegrenze im Norden (Bauende 0+602.495) liegt eine Ausbauplanung mit Stand vom Januar 2022 vor (vgl. Abb. 9). Bauherren für den Straßenausbau sind die Gemeinde Mühlenbecker Land sowie die Stadt Hohen Neuendorf.

Vorgesehen war bislang eine Befestigung der Fahrbahn in einer Breite von 6,0 m sowie die Anlage eines einseitigen 3,0 m breiten Geh- und Radweges auf der westlichen Seite der Straße. Nördlich des Bahnübergangs erfolgt für den Geh- und Radweg ein Wechsel auf die östliche Straßenseite mit einer entsprechenden Querungshilfe. Bestandteil der Straßenplanung ist eine beidseitige Alleebaumpflanzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Sportpark Bergfelde.

Die Straßenplanung befindet sich im Hinblick auf die mit dem geplanten Schulneubau verbundenen Anforderungen derzeit in der Überarbeitung.



**Abb. 9:** Entwurfsplanung zum Straßenbau Summter Weg – Ausschnitt aus dem Übersichtsplan im Straßenabschnitt des geplanten Schulstandortes (Planung: Ingenieurbüro Hauer, 16540 Hohen Neuendorf, 27.1.2022). Die Entwurfsplanung ist nicht genordet.

Gemäß Stellungnahme der Oberhavel Verkehrsgesellschaft (OVG) vom 23.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen für eine Anbindung des Schulstandortes mittels Busverkehr die folgenden baulichen Voraussetzungen:

- Einrichtung einer Wendestelle in Höhe des Schulstandortes: Die Wendestelle sollte analog der Wendestelle und Abstellbereich am Schulstandort Mühlenbeck gestaltet werden. Die Wendestelle sollte über eine Ausstiegshaltestelle und mindestens 2 Einstiegshaltestellen verfügen. Die Befahrbarkeit muss für Fahrzeuge der Klasse 18 m (Gelenkzug) gegeben sein. Im Rahmen der Planung ist auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten.
- Zuwegung: Die Straßenbreite Summter Weg; Schönfließ Dorfstraße, Mühlenbecker Str. oder eine noch zu definierende Verbindung von und nach Bergfelde sind so zu dimensionieren, dass der Begegnungsfall Bus/Bus möglich ist. Gemäß RAS 06 ist für den Begegnungsverkehr von Bussen eine Straßenbreite von 6,5 m bis 7,0 m vorzusehen.
- Haltestelle in Höhe S-Schönfließ: Zur Verknüpfung der Verkehrsträger SPNV und regionaler Busverkehr wird angeregt, einen beidseitigen Haltestellenbereich im Verlauf des Summter Weges



(aus Süden kommend vor dem Bahnübergang) oder eine Wendestelle mit Haltestellenbereich vor dem Bahnhofsgebäude einzurichten. Favorisiert wird eine Wendestelle vor dem Bahnhofsgebäude. Als Beispiel wird der Haltestellenbereich am S-Bahnhof Friedenstal in Bernau bei Berlin benannt.

Gemäß Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Oberhavel vom 05.06.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist bei der Gestaltung der Zufahrt zum Schulgelände darauf zu achten, dass ein sicherer und gut einsehbarer Zugang, getrennt von der Zufahrt zu den Stellplätzen, für zu Fuß Gehende und Radfahrende angelegt wird. Alle Sichtbeziehungen müssen gewährleistet sein. Es wird empfohlen, die geplanten Querungsstellen und den Gehweg nördlich des Bahnübergangs zu beleuchten. Die Schulkinder sind so bei Dunkelheit frühzeitig erkennbar. Auch können im Nahbereich der Schule bauliche Maßnahmen (z.B. Aufpflasterungen) eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirken.

Die Einrichtung einer Fahrradstraße wird seitens der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Diese müsste für Durchgangsverkehre wieder freigegeben werden, dass widerspricht dem Charakter einer Fahrradstraße. Im direkten Schulumfeld ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h, mit zeitlicher Befristung vorzusehen. Für den Summter Weg zwischen Ortsausgang Schönfließ und Ortseingang Bergfelde wird die Geschwindigkeit von 100km/h auf 50km/h vorgesehen werden.

Der neu anzulegende Gehweg sollte eine Mindestbreite von 3 Metern aufweisen. Wünschenswert sind allerdings 4 Meter, wenn dieser für den Radverkehr auch in Gegenrichtung freigegeben werden soll.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollte die Planung zum Ausbau des Summter Weges die Pflanzung der Allee-bäume in ausreichendem Maße berücksichtigen, sodass nachträgliche Konflikte (z.B. Schäden durch Wurzeln) vermieden werden (z.B. durch Wurzelsperren).

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der vorliegenden Verkehrstechnischen Untersuchung vom 12. März 2025 im Hinblick auf die bestehende Verkehrssituation, das zukünftige Verkehrsaufkommen, die Leistungsfähigkeit, Stellplatzanfordernis sowie Empfehlungen zur Schulwegsicherung sind Kapitel 7.2 der Begründung zu den Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu entnehmen. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan zudem als gesondertes Gutachten beigelegt.

## **4.4 Änderung des Flächennutzungsplans**

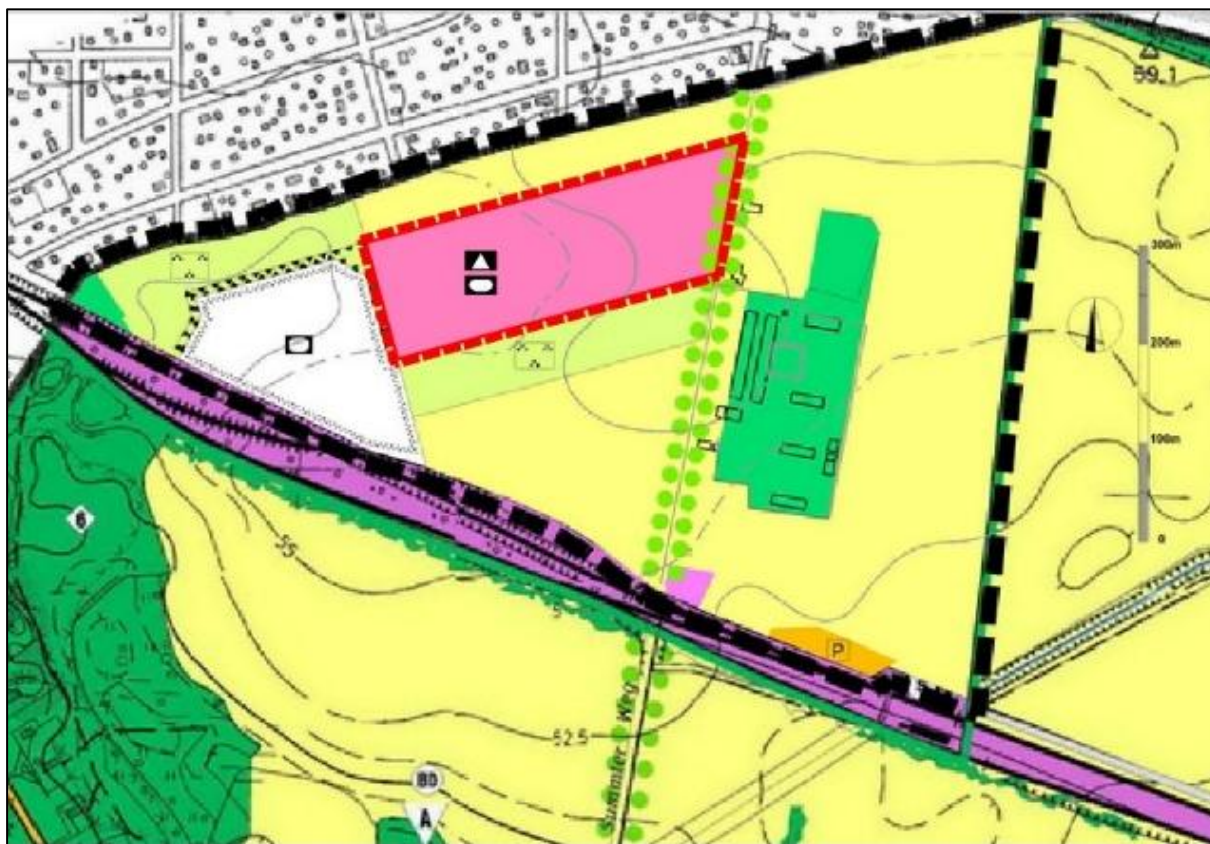
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zur Gewährleistung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist eine Änderung des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land („Flächennutzungsplan Schönfließ“) in der Fassung der Ergänzung vom Mai 2018 erforderlich. Ein Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land mit einer Darstellung der Flächen entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans ist derzeit nicht absehbar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans Schönfließ sollen die bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen im Planbereich des Bebauungsplans sowie westlich angrenzend als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule Summter Weg“ ist der östliche Teil der zwischen Sportplatzanlage und Summter Weg gelegenen Flächen. Die zwischen Sportplatzanlage und dem geplanten Schulstandort gelegenen Flächen sollen unabhängig von der Schulplanung für soziale und sportliche Zwecke genutzt werden. Es bestehen auch Überlegungen die zwischen Sportplatzanlage und dem geplanten Schulstandort gelegenen Flächen als Ausgleichsflächen zu nutzen.

Eine Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf steht einer Nutzung der Flächen als Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Schulstandort nicht entgegen.



**Abb. 10:** Ausschnitt aus dem Änderungsblatt zur Änderung des (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ in der Entwurfsfassung vom August 2025

## 5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Schule im Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land geschaffen. In den folgenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan werden die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt. Zusätzlich wird auf die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages Bezug genommen, sofern eine Relevanz für die städtebauliche Planung besteht.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Kap. 6).

### 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Der geplante Schulneubau dient der Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe des Landkreises Oberhavel im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land. Die für die Errichtung der Schule vorgesehenen Flächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als **Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** festgesetzt werden.

Geplant ist der Neubau einer Gesamtschule mit Gymnasialzug mit den zugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Bestandteile des geplanten Schulstandortes sind neben dem Schulgebäude und den Außenanlagen mit Aufenthaltsflächen, eine Stellplatzanlage, eine Sporthalle sowie gegebenenfalls auch Außenanlagen für Sportzwecke.

Entsprechend der gängigen Planungspraxis werden in der konkretisierenden Zweckbestimmung daher mehrere Nutzungszwecke benannt, ohne dass diese flächenmäßig gegeneinander abzugrenzen. Die Notwendigkeit für eine konkrete räumliche Verortung bestimmter Nutzungen / Zweckbestimmungen innerhalb des Gemeinbedarfs-Standortes wird nicht gesehen und ist unter Berücksichtigung der gängigen Planungspraxis aus Sicht der Gemeinde auch nicht erforderlich.

Mit der gewählten Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche wird verdeutlicht, dass als primäres Planungsziel die Voraussetzungen für den Neubau einer Schule geschaffen werden sollen. Die Einbeziehung von „sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ in die Angabe der Zweckbestimmung ist im vorliegenden Fall erforderlich, da diese Anlagen und Einrichtungen zwar einen wesentlichen Teil des Schulstandortes darstellen, ihre Nutzung für die Öffentlichkeit allerdings auch außerhalb der Schulzeiten ermöglicht werden soll.

Durch die Benennung mehrerer Zweckbestimmungen für das Areal belässt die Gemeinde als Plangeberin ein gewisses Maß an Flexibilität für die zulässigen Nutzungen auf dem Gemeinbedarfsstandort. Hierdurch wird der Plangeberin auch die Möglichkeit eröffnet, auf sich ändernde Rahmenbedingungen und Erfordernisse für die Daseinsvorsorge reagieren zu können ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.



Die mit dem Schulneubau verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen und Schallaufkommen werden im Aufstellungsverfahren anhand einer Verkehrsuntersuchung sowie einer Schalluntersuchung auf der Grundlage der noch festzulegenden Kapazitäten geprüft und die daraus resultierenden Belastungen mit den möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Abwägung eingestellt.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auch eine außerschulische Nutzung der sportlichen Zwecken dienenden Gebäude für sportliche Zwecke zulässig ist.

*TF 1: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist auch eine außerschulische Nutzung sportlichen Zwecken dienenden Gebäude für sportliche Zwecke zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Der durch die zugelassenen Nutzungen verursachte Bedarf an Stellplätzen richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel als Straßenverkehrsbehörde vom 05.05.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Der bislang errechnete Bedarf entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Es sollte geprüft werden, ob das tatsächliche Stellplatzerfordernis höher ist.

Bestandteile des geplanten Schulstandortes sind neben dem Schulgebäude und den Außenanlagen mit Aufenthaltsflächen auch die erforderlichen Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder. Das Nutzungskonzept sowie die Planungen zum Schulstandort werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Fachbereich Schulbau und -bewirtschaftung des Landkreises Oberhavel erarbeitet und entsprechend dem Planungsfortschritt fortgeschrieben.

### 5.1.2 Maß der Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Daher bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für den geplanten Schulneubau sind aufgrund der Lage der Flächen am Ortsrand von Bergfelde zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes Regelungen zum Maß der zulässigen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen (OK) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO oder einer Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich nicht erforderlich.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit **0,6** festgesetzt. Damit soll das Entwicklungspotential der Flächenkulisse im erforderlichen Umfang genutzt werden. Zugleich soll die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf das zwingend erforderliche Maß reduziert werden.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Abweichende

Regelungen (zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ) sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen.

#### **Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK)**

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) über einem gebietsbezogen festgelegten Höhenbezugspunkt bestimmt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll auf der Grundlage der fortgeschrittenen Entwurfsplanung für den Schulneubau 13,50 m über dem angrenzenden Gelände betragen. Als Bezugshöhe wird die Fahrbahnhöhe Summter Weg im betreffenden Straßenabschnitt auf Höhe des Plangebietes gewählt. Hierzu ergeht folgende textliche Festsetzung:

*TF 2: Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahn Summter Weg im betreffenden Straßenabschnitt mit der Bezugshöhe 55,42 m über NHN im DHHN 2016.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO*

Untergeordnete technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen werden bis zu einer Höhe von 3 m zugelassen.

*TF 3: In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen) zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO*

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern anhand von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer **Bauweise** ist nicht erkennbar. Der aktuelle Planungsstand umfasst einen solitären Baukörper für das Schulgebäude sowie einen weiteren solitären Baukörper für eine Sporthalle. Beide Solitärgebäude haben eine Gebäudelänge von über 50 m.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Auf der Grundlage der Erschließungskonzeption für den Schulstandort ist eine Anbindung des Grundstücks an die Gemeindestraße „Summter Weg“ vorgesehen. Dieser wird im betreffenden Abschnitt unter Einbeziehung der für die Anlage eines Gehweges neu ausgewiesenen Flurstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen variiert zwischen 16,10 m im nördlichen Abschnitt und 16,30 m im südlichen Abschnitt, in Abhängigkeit von der Breite der Flurstücke. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten neben der Fahrbahn des Summter Weges auch Straßennebenflächen und Straßenbegleitgrün einschließlich einer vorgesehenen Alleebaumpflanzung.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel als Straßenverkehrsbehörde vom 05.05.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen keine verkehrsbehördlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die Erschließung durch den ÖPNV wird jedoch als notwendig erachtet. Die Einrichtung eines Schulbusverkehrs ist anzustreben, da es für große Bereiche der Umgebung in Bergfelde, Schönfließ oder Glienicke/Nordbahn bisher keine Alternative zum Holen und Bringen oder Fahrradfahren gibt, um zur Schule zu gelangen.

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der in den Geltungsbereich einbezogene Teilabschnitt der Gemeindestraße „Summter Weg“ (Flurstück 27/8 teilweise) wird unter Einbeziehung der für die Anlage eines Gehweges neu ausgewiesenen Flurstücke 553 und 555 als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Die in der Planunterlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Hierzu erfolgt gemäß gängiger Planungspraxis eine klarstellende textliche Festsetzung:

*TF 9: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Einrichtung von Hol- und Bringzonen wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde empfohlen. Bevorzugt sollten diese Haltebuchten klar definiert und in ausreichendem Abstand zur Schule angelegt werden. So können unübersichtliche Verkehrssituationen, Konflikte und Staubildungen im Bereich der Schulzugänge vermieden werden.

Bei der Gestaltung der Zufahrt zum Schulgelände ist darauf zu achten, dass ein sicherer und gut einsehbarer Zugang, getrennt von der Zufahrt zu den Stellplätzen, für zu Fuß Gehende und Radfahrende angelegt wird. Alle Sichtbeziehungen müssen gewährleistet sein. Es wird empfohlen, die geplanten Querungsstellen und den Gehweg nördlich des Bahnübergangs zu beleuchten. Die Schulkinder sind so bei Dunkelheit frühzeitig erkennbar. Auch können im Nahbereich der Schule bauliche Maßnahmen (z.B. Aufpflasterungen) eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirken.

Die Einrichtung einer Fahrradstraße wird seitens der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Im direkten Schulumfeld ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h, mit zeitlicher Befristung vorzusehen. Für den Summter Weg zwischen Ortsausgang Schönfließ und Ortseingang Bergfelde wird die Geschwindigkeit von 100 km/h auf 50 km/h vorgesehen werden. Um rechtzeitigen Antragseingang bei der Straßenverkehrsbehörde wird gebeten. Die Beschilderung sollte zur Schuleröffnung umgesetzt sein.

Der neu anzulegende Gehweg sollte eine Mindestbreite von 3 Metern aufweisen. Wünschenswert sind allerdings 4 Meter, wenn dieser für den Radverkehr auch in Gegenrichtung freigegeben werden soll.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Schulstandortes benötigten Dimensionierung. Die Einteilung (Zonierung) der Straßenverkehrsflächen sowie mögliche Beschilderungen sind Gegenstand der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans laufenden Erschließungsplanungen.

## 5.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch. Über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung

nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung entstandenen Eingriffs sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umgebung auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Nähere Angaben zum Ausgleich des, durch die Planung verursachten, Eingriffs in die Natur und Landschaft einschließlich einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden im Umweltbericht dargestellt.

Die gegebenenfalls zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Im Ergebnis der durchgeführten faunistischen Kartierungen kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

### **5.3.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Versiegelung (Asphaltierung, Betonierung) von Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Pkw-Stellplätzen:

*TF 8: Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB*

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB eine Festsetzung zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers:

*TF 7: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.*

Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung der Vorhabenträgerin vorbehalten.

Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Einschränkungen gegeben. Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegen.

Gemäß Punkt 4.2 des Rundschreibens hat die zuständige Wasserbehörde alle ihr vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### 5.3.2 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB erfolgt zur Eingrünung des Schulstandortes sowie zur Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum die Festsetzung von Anpflanzgeboten:

*TF 4: Die in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

Die Regelungen zur Pflanzdichte und Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze erfolgt zur Gewährleistung einer zeitnahen, sichtschutzwirksamen Wuchshöhe und Dichte der Gehölzpflanzung. Im Hinblick auf einen hochwertigen, ökologischen Ausgleich wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölzarten mit hoher ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze vorgesehen.

Auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Dach- oder Fassadenbegrünung soll nach derzeitigem Stand verzichtet werden.

Zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und insbesondere zur Vermeidung von Aufheizeffekten erfolgt eine textliche Festsetzung zur Begrünung von Pkw-Stellplätzen:

*TF 5: Oberirdische Pkw-Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

Die Festsetzung regelt die Mindestanzahl der im Bereich der Stellplatzanlagen zu pflanzenden Laubbäume. Grundsätzliche Zielstellung ist eine Beschattung der Stellplatzflächen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Aufheizeffekten. Die konkreten Baumstandorte werden zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung nicht festgelegt.

Gemäß Anregung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die folgende textliche Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung von in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten in den Bebauungsplan aufgenommen:

*TF 6: Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl. / 24, [Nr. 31], S. 667) enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden.*

*Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum der Gemeindestraße „Summter Weg“ gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Fassung der Ergänzung vom Mai 2018 soll zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung verzichtet werden. Die Ausbauplanung für den Summter Weg vom Januar 2022 beinhaltet eine beidseitige Alleebaumpflanzung.

Auf die Festsetzung von **Erhaltungsbindungen** wird verzichtet. Dies betrifft die im Straßenraum der Gemeindestraße „Summter Weg“ vorhandenen Bäume (insbesondere Pappeln). Bei einer Baumfällung im Zuge der Ausbauplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ein Ausgleich nach den Bestimmungen der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) erforderlich. Die Ausbauplanung für den Summter Weg vom Januar 2022 sieht für einen Teil der Bäume auf der östlichen Straßenseite eine Baumfällung und eine beidseitige (Ersatz-) Baumpflanzung vor.

### 5.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind insbesondere mit der Inanspruchnahme und Überbauung von Boden sowie mit dem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen verbunden.

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sollen sowohl durch Festsetzungen im Bebauungsplan, als auch durch **vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger unter Benennung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der Umfang und die Bewertung der mit Umsetzung der Planung erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der **Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009)**. Demnach ist eine Neuversiegelung von Boden vorrangig durch Entsiegelung einer Fläche im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.



Im konkreten Einzelfall kann der Rückbau von Hochbauten mit dauerhafter Entsiegelung der Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 angerechnet werden.

Sind keine Entsiegelungsflächen verfügbar, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden, z. B. durch flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 oder Extensivierungsmaßnahmen wie die dauerhafte Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 oder die dauerhafte Umwandlung von Intensivgrünland zu Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 3. Die Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf bislang ackerbaulich genutzten Flächen kann als betriebsintegrierte Ausgleichsmaßnahme im Verhältnis 1 : 1 angerechnet werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung können in der Regel im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs auch für den Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in die weiteren Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes anerkannt werden.

Entsprechende Ausführungen zur Kompensation des planungsbedingt entstehenden Eingriffs in die Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Nach derzeitigem Stand ist ein Ausgleich weiterhin über die Flächenagentur Brandenburg GmbH durch „Sukzession und Moorentwicklung“ auf Flächen im zertifizierten **Flächenpool „Kremmener Luch“** vorgesehen. Hierzu bestehen vertragliche Regelungen zwischen dem Landkreis Oberhavel und der Flächenagentur Brandenburg GmbH. Das Kompensationsverhältnis beträgt 1 : 1,5.

Der Flächenpool „Kremmener Luch“ befindet sich gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in einem anderen Naturraum als der Eingriffsort. Dies ist gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Gemäß Auskunft der Flächenagentur Brandenburg GmbH bestehen in den Flächenpools innerhalb des betroffenen Naturraums „Barnim und Lebus“ keine geeigneten Ausgleichsmöglichkeiten.

Geprüft wurde die Aufwertung der angrenzenden Flächen durch die dauerhafte **Umwandlung von Acker in Extensivgrünland** und die Anlage einer **extensiven Streuobstwiese** sowie **flächige Gehölzpflanzungen**. Die angrenzenden Flächen stehen nach derzeitigem Stand der Abstimmungen jedoch nicht für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Auch die im Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönfließ für Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehenen Betriebsflächen der ehemaligen Schweinemastanlage östlich des Summter Weges stehen nicht für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Eine **Alleebaumpflanzung entlang des Summter Weges** entsprechend den Planungszielen des rechtswirksamen (Teil-) Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ ist ausweislich der Satzungsfassung der Begründung vom Mai 2018 bereits dem Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“ mit 76 Bäumen als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“ vom Mai 2018, Kap. 10.4.4, Seite 104).

## 5.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind im Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ nach derzeitigem Stand keine örtlichen Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht vorgesehen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften im Sinne von Gestaltungsfestsetzungen, beispielsweise für die Fassadengestaltung oder die Gestaltung von Einfriedungen als Anlage in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Von der Aufnahme entsprechender Regelungen in den Städtebaulichen Vertrag wird gegebenenfalls im weiteren Planungsfortgang Gebrauch gemacht.

## 5.5 Immissionsschutz

Im Planverfahren wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beurteilt werden (Wölfel Engineering GmbH: Schallimmissionsprognose Sport- und Verkehrslärm, Stand: 20. März 2025). Untersucht werden dabei auch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie die Verkehrslärmzunahme in der Umgebung des Plangebietes (vgl. Kap. 7.1).

Ziel ist es, die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen bzw. durch geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen herzustellen. Die Empfehlungen zu gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr ist im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung nicht davon auszugehen, dass sich für den Schulneubau erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Im Rahmen der Beurteilung des Schulanlagenlärms nach TA Lärm sind die schalltechnischen Auswirkungen durch den geplanten Schulbetrieb auf die Umgebung zu berücksichtigen. Zu den Anlagenschallquellen, welche aus der Realisierung des Schulstandorts resultieren, zählen die folgenden Lärmquellen:

- Haustechnische Anlagen auf dem geplanten Schulgebäude sowie auf weiteren geplanten Gebäuden (z.B. Sporthalle, Mensa)
- Anliefervorgänge, welche durch die geplante Schulnutzung verursacht werden
- Parkbewegungen, die von Mitarbeitern sowie von Eltern beim Abholen und Bringen ihrer Kinder erzeugt werden.

Grundsätzlich gilt, dass allein die durch die Kinder hervorgerufenen Geräusche (z. B. auf dem Schulhof) nach § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. »Kinderlärm« ist nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich sozial adäquat und nachbarschaftlich hinzunehmen.

Die Geräuscheinwirkungen durch mögliche Schallquellen sind gemäß TA Lärm zu beurteilen. Sollten sich Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

Für den Außensport sollen nach derzeitigem Stand die Sportanlagen des Sportparkes Bergfelde genutzt werden. Im Plangebiet vorgesehen ist eine Sporthalle. Die Nutzung der Sportanlagen innerhalb der Schulzeiten gilt als sozial adäquat und erfordert keine schalltechnische Untersuchung.

Sollten die Anlagen außerhalb der Schulzeiten durch Vereine und zu Freizeit Zwecken genutzt werden, sind die Geräuschimmissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln.

Da sich im vorliegenden Fall westlich des Plangebiets bereits der Sportpark Bergfelde befindet, ist dieser als Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Beurteilung dieser Schalleinwirkungen findet gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) statt.

Auf die geplanten Nutzungen wirken die Verkehrslärmimmissionen aus dem umliegenden Straßen- und Schienenverkehr ein. Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurden die Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs berechnet.

Die Berechnung des Straßenverkehrs erfolgte basierend auf den Angaben aus der Verkehrsuntersuchung und gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RLS-19). Die Berechnung des Schienenverkehrs erfolgte auf Basis der Angaben zur Verkehrsprognose 2030 der Deutsche Bahn AG gemäß den Vorgaben der Anlage 2 zur Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03). Die Qualität der Ergebnisse entspricht damit dem Standard der Prognose für Verkehrslärberechnungen.

Die Berechnung des Gesamtverkehrs (Straße + Schiene) zeigt, dass am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten im Plangebiet überwiegend unterschritten bzw. eingehalten werden. Lediglich in direkter Straßennähe zum Summter Weg kommt es zu Überschreitungen um bis zu 2 dB.

Im Rahmen der Abwägung von Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden und für gesunde Wohnverhältnisse bilden in der Regel die Immissionsgrenzwerte für MI-Gebiete die Grenze der Abwägung.

Der um 2 dB über dem Orientierungswert für WA-Gebiete liegende Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Schulen wird tags im gesamten Plangebiet unterschritten, so dass im Plangebiet insgesamt keine Konflikte aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgrund der ermittelten Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

Beim Bau der Schule ist im späteren Baugenehmigungsverfahren ggf. die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich.

Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Schalldämmung der Außenbauteile) kommt die DIN 4109 zur Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Nach der aktuell in Brandenburg baurechtlich eingeführten DIN 4109 (2018) /9/ ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm nach der folgenden Gleichung zu ermitteln:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$$\text{mit } L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

$$\text{mit } K_{Raumart} = 30 \text{ dB Unterrichtsräume, u. ä. } 35 \text{ dB für Büroräume und ähnliche Räume}$$

Hierbei ist die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche gem. DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu beachten.

Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt dabei durch die Ermittlung des Beurteilungspegels der Verkehrslärmimmissionen für den Tag der zur Berücksichtigung möglicher Gewerbelärmimmissionen mit dem jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm energetisch addiert und sodann um 3 dB erhöht wird.

Wenn zur Ermittlung der maximal an den Baugrenzen ermittelte Beurteilungspegel des Verkehrslärms als Grundlage verwendet und mit dem Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete addiert wird, so ergibt sich als maximal im Plangebiet zu erwartender maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a = 62,1$  dB(A). Bei Erfüllung der grundsätzlich einzuhaltenden Mindestanforderungen an das Gesamtschalldämmmaß von Außenbauteilen der DIN 4109, Teil 1 sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln  $\leq 62$  dB(A) üblicherweise keine weiteren Maßnahmen an geschlossenen Außenbauteilen erforderlich.

Für den Bebauungsplan wird empfohlen, einen Hinweis auf den maximal an den Baugrenzen im Plangebiet zu erwartenden Außenlärmpegel aufzunehmen.

Die Schallimmissionsprognose mit Stand vom 20. März 2025 wird dem Bebauungsplan als gesondertes Gutachten beigelegt.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt als zuständige Immissionsschutzbehörde vom 30.04.2025 im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung wird dem Gutachten gefolgt. Die

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose wurden in den Bebauungsplan integriert. Dem in § 50 BIm-SchG formulierten Trennungsgebot i. V. m. den allgemeinen Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB, zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, wird gemäß Stellungnahme mit der vorliegenden Planung entsprochen. Somit kann dem Vorhaben aus Sicht der Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden. Im folgenden Genehmigungsverfahren für den Bau der Schule sollte der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

## 5.6 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeber und dem Landkreis Oberhavel Vorhabenträger als Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, mit dem Ziel der Sicherung des planungsrechtlichen Abstimmungsbedarfes, der mit den Festsetzungen im Bebauungsplan allein nicht geklärt werden kann.

Zu den Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrages gehören

- die Kostenübernahme für Planungsleistungen, Vermessungskosten und Fachgutachten,
- die Beteiligung an Infrastrukturkosten in einem angemessenen Umfang sowie
- die Ausarbeitung, Durchführung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen.

## 5.7 Hinweise

### Immissionsschutz

An den Baugrenzen der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose ein maximal zu erwartender maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a = 62,1 \text{ dB(A)}$  ermittelt. Bei Erfüllung der grundsätzlich einzuhaltenden Mindestanforderungen an das Gesamtschalldämmmaß von Außenbauteilen der DIN 4109, Teil 1 sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln  $\leq 62 \text{ dB(A)}$  üblicherweise keine weiteren Maßnahmen an geschlossenen Außenbauteilen erforderlich.

### Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten bekannt sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

#### V01 - Bauzeitenregelung – Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Um Tötungen und Störungen von Vögeln im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sind die Bodenarbeiten sowie sonstige vorbereitende Arbeiten außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen und auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Bei notwendigen Abweichungen von der Bauzeitenregelung ist die Baufläche vor der Durchführung von Maßnahmen von einer fachkundigen Person zu begutachten und freizugeben.

#### V02 Kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahme

Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Gelände- und Bauarbeiten nach Beginn der Bauarbeiten kontinuierlich fortzuführen.

#### V03 Schutz von Vogelniststätten und Fledermausquartieren in (potenziellen) Habitatbäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen

Sollte es im Rahmen des Straßenausbaus notwendig werden, Bäume zu fällen, ist vor den Fällungen der Bäume eine Kontrolle auf Brutvögel und Quartiervorkommen von Fledermäusen durch einen Fachgutachter erforderlich. Diese Maßnahme ist ganzjährig im Vorfeld von Baumfällungen durchzuführen, da einige Fledermausarten Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr besiedeln.

#### V04 Anpassung von Beleuchtung

Beim Beleuchtungskonzept sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an, irritiert Vögel und Fledermäuse. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Siehe dazu die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (Schroer et al. 2019) und Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid et al. 2012).

Außenbeleuchtung sollte als LED gewählt und kaltweißes Licht vermieden werden. Die Farbtemperatur sollte maximal 3.000 Kelvin (K), bestenfalls maximal 2.400 K aufweisen, um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird es, staubdichte, vollständig geschlossene Leuchten zu verwenden, da diese keine Falle für Insekten darstellen (Licht-Leitlinie MLUK 2021). Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt, so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten. Bei der Planung der Beleuchtung im Geltungsbereich sind diese Maßnahmen zu berücksichtigen. Sie gelten nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern sind auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

#### V05 Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Risikos von Vogelkollisionen sind große Glasflächen, Gebäudedurchsichten und freistehende Glaselemente zu vermeiden. Der Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht-transparenter Materialien ist der Vorzug zu geben. Im Falle der Unvermeidbarkeit sind vogelgefährdende, transparente und spiegelnde Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Siehe dazu Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid et al. 2012).

#### FCS 1 - Bestandserhaltende Maßnahme – Nutzungsextensivierung oder Anlage von Lerchenfenstern

Als Bestandserhaltende Maßnahme ist für den bau-, anlage- und betriebsbedingten Verlust von einem Revier der Feldlerche im Umfeld des Bebauungsplangebietes (bis zu 2 km Entfernung) Intensivacker in einem Umfang von mindestens 1,0 ha dauerhaft zu extensivieren.

Alternativ sind auf Dauer, jährlich wiederkehrend, auf Ackerflächen im Umfeld des Bebauungsplangebietes mindestens fünf Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m<sup>2</sup> anzulegen.

#### Ökologische Baubegleitung

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

#### **Gehölzschutzsatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt nach dessen Inkrafttreten die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

**Stellplatzsatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 8. Mai 2020.

**5.8 Planunterlage**

Als Planunterlage dient der Amtliche Lageplan "Neubau einer Schule" erstellt und zur Verfügung gestellt vom Landkreis Oberhavel, Fachdienst Vermessung mit Stand der Katasterunterlagen vom 31.08.2023 sowie örtlicher Aufnahme vom 05.09.2024.

Amtliches Bezugssystem: ETRS 89

Höhensystem: DHHN 2016

**5.9 Flächenbilanz**

Nutzungsart	Flächengröße
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „ <i>Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</i> “	36.268 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.553 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>38.821 m<sup>2</sup></b>



## 6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt den Inhalt des Umweltberichtes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde legt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung soll sich auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes angemessenerweise verlangt werden kann.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans bilden die fachgesetzlichen Ziele und Pläne.

Der Umweltbericht mit einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie einer schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet und im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Zur Vorentwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für die Planung vorliegen, werden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bestandteil des Umweltberichts ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgten im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Begehungen durch anerkannte Artenschutzsachverständige mit Fokus auf Untersuchungen zum Vorkommen von Brutvögeln und einem möglichen Vorkommen von Amphibien und Reptilien.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Mühlenbecker Land ist das Plangebiet Bestandteil des Naturparks „Barnim“. Die Flächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ (DE 3246-602). Die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind die FFH-Gebiete „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) rund 3 km östlich und „Eichwerder Moorwiesen“ (DE 3346-302) rund 4 km südlich. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderte Unterlage beigelegt.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Inanspruchnahme von rund 4 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Inanspruchnahme ist im Ergebnis der Alternativenprüfung für den Schulstandort unvermeidbar.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung des Plangebietes im Hinblick auf zusätzliche Straßenverkehrslärmimmissionen durch den planinduzierten Mehrverkehr sowie Schallemissionen aus der Schul- und Sportnutzung Plangebiet in Verbindung mit denen der bestehenden Anlagen im Sportpark Bergfelde wurden in einer Schallimmissionsprognose überprüft (Wölfel Engineering GmbH: Schallimmissionsprognose Sport- und Verkehrslärm, Stand: 20. März 2025):

Um diese Änderungen zu ermitteln, wurden an repräsentativen Immissionspunkten zunächst die Verkehrslärmimmissionen für den Prognose-Nullfall (ohne BP) sowie den Prognose-Planfall (mit BP) ermittelt. Sodann wurde die Differenz aus den beiden Prognose-Fällen errechnet.

Da es für die Bewertung der so ermittelten Pegeländerung auf bestehenden Straßen keine einschlägigen rechtlichen Vorgaben gibt, erfolgte die Bewertung in Anlehnung an die 16. BImSchV.

Es zeigt sich, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr in der Umgebung des Plangebiets überwiegend leichte Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen verursacht werden. Dabei handelt es sich überwiegend um geringe Erhöhungen, nämlich um Erhöhungen von 1,3 dB und weniger. Eine Veränderung von Geräuschpegeln ist für das menschliche Ohr erst ab etwa 1 dB wahrnehmbar und die 16. BImSchV bewertet Änderungen ab einer Pegelerhöhung von 3 dB als wesentlich.

Am Summter Weg werden Verringerungen der Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Diese Verringerungen ergeben sich aus der beim Ausbau des Summter Weges verbesserten Fahrbahnoberfläche sowie der reduzierten zulässigen Höchstgeschwindigkeit nach Ansiedelung der Schule.

Die Schallemissionen aus der Schul- und Sportnutzung im Plangebiet in Verbindung mit denen der bestehenden Anlagen im Sportpark Bergfelde wirken auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung ein. Bei der Berechnung wurde in den unterschiedlichen Nutzungsvarianten eine hohe gleichzeitige Nutzung der Anlagen berücksichtigt und es wurde für die Nutzung der geplanten Sporthalle von lauten Innenpegeln und durchgehend gekippten Fenstern ausgegangen. Weiter wurden Liefertätigkeiten sowie Geräuschemissionen möglicher haustechnischer Anlagen in die Berechnung eingestellt. Insgesamt liegen die Berechnungsergebnisse daher auf der sicheren Seite.

Die Berechnung zeigt, dass am Tag mit den berücksichtigten Annahmen für den Schulbetrieb sowie die Vereinsnutzungen (Trainings- und Spielbetrieb) die jeweiligen IRW der 18. BImSchV in der Umgebung des Plangebietes deutlich eingehalten bzw. unterschritten werden.

Am Tag sind kurzzeitige Geräuschspitzen aufgrund der Abstände zwischen den Schallquellen und den Immissionsorten i. V. m. deren Schutzanspruch als unkritisch zu betrachten. Während der Nacht sind keine Nutzungen im Plangebiet vorgesehen.

Insgesamt zeigt sich, dass durch die Planungen mit den in der Berechnung berücksichtigten Annahmen keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Der Untersuchung der Schul- und Sportnutzungen liegen insbesondere folgende Annahmen zugrunde, die einen Einfluss auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben:

- Nutzung der Anlagen im Plangebiet ausschließlich im Tageszeitraum.
- Ende der Nutzungen vor 22:00 Uhr, so dass beispielsweise auch mit Berücksichtigung von Umkleidezeiten Pkw-Fahrten im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) vermieden werden.

- Keine Nutzung der Sporthalle als Mehrzweckhalle (also für außerschulische Veranstaltungen und Feiern).
- Keine Nutzung möglicher Außensportanlagen im Plangebiet durch Vereine.

Basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung sind für den Bebauungsplan keine Festsetzungen in Bezug auf den Schallimmissionsschutz erforderlich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Angebotsbebauungsplan) können keine organisatorischen Maßnahmen festgesetzt werden. Um Lärmkonflikte sicher auszuschließen, wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (z. B. vertragliche Regelungen, Nutzungsordnung etc.) sicherzustellen, dass im Trainingseinheiten o. ä. früh genug vor 22:00 Uhr enden, so dass nächtliche Pkw-Abfahrten von den Stellplatzflächen vermieden werden können.

Die Schallimmissionsprognose mit Stand vom 20. März 2025 wird dem Bebauungsplan als gesondertes Gutachten beigelegt.

Von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe besteht gemäß Stellungnahme vom 09.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel zu den Belangen des Fachbereichs Landwirtschaft kommt es zu einem Wegfall landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die betroffene Fläche steht der förderfähigen Primärproduktion nicht mehr zur Verfügung. Im Zuge des Vorhabens kommt es zudem zu einer Zersplitterung der Landwirtschaftsfläche. Da das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbare Fläche hat und zum Wegfall bejagbarer Fläche führt, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Die betroffene Jagdgenossenschaft und der Inhaber des Eigenjagdbezirks werden im Rahmen der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

## 7.2 Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation im Bereich der Ortslagen Schönfließ und Bergfelde sowie auf das örtliche und überörtliche Straßennetz wurden in einer Verkehrsuntersuchung überprüft (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 12. März 2025):

Im ersten Schritt erfolgte eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Analyse-Nullfall) an den für die Erschließung des Vorhabengebiets sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz maßgebenden Knotenpunkten im Umfeld des Vorhabens. Hierzu wurde am Mittwoch, den 20.11.2024, eine Verkehrserhebung am unsignalisierten Knotenpunkt B96a / Dorfstraße / Sommerstraße (KP1) im Ortsteil Bergfelde der Stadt Hohen Neuendorf sowie am signalisierten Teilknotenpunkt B96a / Dorfstraße (KP2) im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land durchgeführt. Die Auswertung der Daten erfolgte für die Zeiträume von 06:00 bis 10:00 Uhr sowie von 15:00 bis 19:00 Uhr. Für den KP3 liegen Erhebungsdaten von Oktober 2018 einer verkehrstechnischen Untersuchung von der W & K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH vor. Es wurden zudem Querschnittszählungen über 24 h durchgeführt. Aus den Ergebnissen wurden die Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung ermittelt, die durch das Büro Wölfel durchgeführt wird. Im Zuge der Querschnittszählungen wurden zudem die Schrankenschließzeiten am Bahnübergang Summter Weg ermittelt. In den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag ist die Schranke demnach mehr als 50 % der Zeit für den Kfz-Verkehr geschlossen.

Im zweiten Schritt erfolgte die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens einschließlich der zeitlichen und räumlichen Verteilung des zusätzlichen Verkehrs. Durch die Überlagerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit dem Aufkommen im Bestand (Analyse-Nullfall) oder der Verkehrsprognose (Prognose-Nullfall) wird das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen für den Bemessungsfall

abgeschätzt. Für das Vorhabengebiet wird ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 854 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen tageszeitlichen Verteilung werden in der Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 166 Kfz-Fahrten/h und für die Spitzenstunde am Nachmittag 83 Kfz-Fahrten/h angesetzt.

Auf den Erkenntnissen der Aufkommensermittlung aufbauend wurde die zu erwartende Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte für den jeweiligen maßgebenden Bemessungsfall berechnet. Im vorliegenden Fall ist für den KP1 der Analyse-Planfall als maßgebender Bemessungsfall zu betrachten. Im Ergebnis wird die Leistungsfähigkeit des KP1 durchweg mit der höchsten Qualitätsstufe A bewertet. Verglichen mit der Bestandssituation findet demnach keine Änderung der Qualitätsstufen und damit Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen statt.

Für KP2 und KP3 bildet der Prognose-Planfall den maßgebenden Bemessungsfall. Bereits im Prognose-Nullfall (d.h. ohne das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen) wurde eine Überlastung des KP2 (Qualitätsstufe E bzw. F) festgestellt. Im Analyse-Planfall hingegen kann die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte KP2 und KP3 mit Qualitätsstufen zwischen B und D auch bei Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden. Die Ursache für die Kapazitätsüberschreitung liegt daher nicht im Verkehr des Vorhabens, sondern in der deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in der Prognose. Perspektivisch sind in Vorbereitung auf die Prognosebelastungen daher Anpassungen am Signalprogramm vorzunehmen, beispielsweise in Form einer verkehrsabhängigen Steuerung.

Eine Analyse auf Grundlage der beobachteten Schrankenschließzeiten zeigt, dass sich vor dem Bahnübergang in der Spitzenstunde Fahrzeuge stauen. In seltenen Fällen schränken die sehr kurzen Öffnungszeiten der Schranke den reibungslosen Abfluss der Fahrzeuge ein, doch der überwiegende Anteil an ausreichend langen Öffnungszeiten ermöglicht in der Regel die vollständige Räumung aller wartenden Fahrzeuge.

Mit den Ansätzen der Aufkommensermittlungen wurde anschließend der Stellplatzbedarf für den Kfz- und Radverkehr für das Gesamtkonzept aus Gesamtschule und Sportanlagen errechnet und mit den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land verglichen. Der errechnete Bedarf liegt bei 88 Kfz-Stellplätzen und 333 Fahrradabstellplätzen. Dies entspricht im Wesentlichen dem errechneten Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Zur Förderung des Radverkehrs kann jedoch ein Mehrangebot an qualitativen Abstellanlagen empfohlen werden.

Im Zuge der Entwicklung eines Schulwegkonzepts wurden abschließend Empfehlungen zur Schulwegsicherung im Umfeld des geplanten Schulstandorts erarbeitet. Hier besteht insbesondere Optimierungspotenzial im Bereich der Fußverkehrs- und Radverkehrsinfrastruktur. Weiter werden Maßnahmen zur Regelung des zu erwartenden Hol- und Bringverkehrs empfohlen.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Einschränkungen des Verkehrsablaufes im Umfeld des Vorhabengebiets, verglichen mit der Bestandssituation, zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen ist der durch den Neubau der Schule und Sporthalle induzierte Verkehr gut und sicher abwickelbar.

Die Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) mit Stand vom 12. März 2025 wird dem Bebauungsplan als gesondertes Gutachten beigelegt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel als Straßenverkehrsbehörde vom 05.05.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen keine verkehrsbehördlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Grundsätzlich wird auf die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung verwiesen. Die Untersuchung zeigt, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Vorhaben keine wesentlichen Einschränkungen des Verkehrsablaufes, verglichen mit der Bestandssituation zu erwarten sind. Für die Teilknoten KP 2 (B96a/Dorfstraße) und KP 3 (B96a/ Dorfstraße/Am Teich) wird im Prognose-Planfall festgestellt, dass zu beiden Spitzenstunden die Verkehrsnachfrage auf der B96a an den Lichtsignalanlagen nicht mehr abgewickelt werden können. Die beabsichtigen Anpassen an der jetzigen verkehrs-

abhängigen Steuerung - durch diese können bessere Ergebnisse im Verkehrsablauf erzielen werden - sind unverzüglich nach Beendigung des Vorhabens umzusetzen. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg und der Fachdienst Mobilität und Verkehrslenkung sind im Vorfeld zu beteiligen.

Die in der VTU vorgeschlagene Einrichtung einer Fahrradstraße wird seitens der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Im direkten Schulumfeld ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h, mit zeitlicher Befristung vorzusehen. Für den Summter Weg zwischen Ortsausgang Schönfließ und Ortseingang Bergfelde wird die Geschwindigkeit von 100km/h auf 50km/h vorgesehen werden.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 11.04.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen gegen die vorliegende Planung im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen keine Informationen zu Planungen vor, die das Vorhaben betreffen können.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zeigt gemäß Stellungnahme vom 27.05.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Betroffenheit. Auch zur vorgelegten Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) ergehen keine Anmerkungen.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Nach Überlegungen des Landkreises als Vorhabenträger für den geplanten Schulneubau ist die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie über Stichstraßen der Stadt Hohen Neuendorf im Ortsteil Bergfelde oder in Verlängerung des Summter Weges möglich. Der Anschluss an das Abwassernetz könnte mit Zustimmung des Abwasserverbandes Fließtal der Gemeinde Mühlenbecker Land durch den Zweckverband Wasser Nord der Stadt Hohen Neuendorf erfolgen.

Die im Gemeindegebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

### **7.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen**

Die Planung dient der Deckung des bestehenden und zu erwartenden Bedarfs an Schulplätzen. Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen sind nicht erkennbar.

### **7.5 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zum Umweltbericht wird auch eine Eingriffsermittlung gemäß § 13 i.V.m. § 18 BNatSchG durchgeführt. Für den nach Planungsfortschritt ergänzten Umweltbericht erfolgt im weiteren Verfahren eine

allgemein verständliche Zusammenfassung, innerhalb derer eine zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen vorgenommen wird.

## **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Im Vorfeld der Planung erfolgte bereits eine Neuordnung der ursprünglichen Flurstücksituation mit Neuweisung der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 554, 556, 553 und 555, Flur 3, Gemarkung Schönfließ.

Mit Umsetzung der Planung ist absehbar, dass die nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flurstücke 554 und 556 erneut geteilt werden. Die Neuordnung erfolgt im Planvollzug.

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten für den Bebauungsplan und die erforderlichen Fachgutachten werden auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Mühlenbecker Land abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages durch den Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger übernommen.

Die Übernahme des Straßenausbaus für die Gemeindestraße „Summter Weg“ zwischen der Stadtgrenze bzw. Gemeindegrenze im Norden und der Zufahrt zum Sportpark Bergfelde im Süden regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeberin für den Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“ und der Stadt Hohen Neuendorf als Vorhabenträgerin für den „Sportpark Bergfelde“ vom 7. Juli 2015.

Regelungen zum Umfang der Kostenübernahme für die straßenseitige und medientechnische Erschließung des Schulstandortes werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land als Plangeberin und dem Landkreis Oberhavel als Vorhabenträger geregelt.

## 8 Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Am 09.10.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ im Ortsteil Schönfließ gefasst. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildet der Antrag des Landkreises Oberhavel vom 21.06.2023 als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung wurde die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schönfließ (Flächennutzungsplan Schönfließ) im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ und angrenzende Flächen beschlossen.

### Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker hat am 03.03.2025 die Vorentwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ vom Dezember 2024 gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In gleicher Sitzung erfolgte die Billigung des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans Schönfließ im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ und angrenzende Flächen vom Dezember 2024.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.04.2025 bis 23.05.2025 für die Dauer eines Monats in das Internet eingestellt und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt wurden.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2025 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden zur Abstimmung der gemeindlichen Bauleitpläne nach § 2 Abs. 2 BauGB.

### Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker hat am .....2025 die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ vom August 2025 gebilligt und zur Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In gleicher Sitzung erfolgte die Billigung des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans Schönfließ im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ und angrenzende Flächen vom August 2025.



**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 „Neubau Schule - Summter Weg“ mit Begründung vom .....2025 bis .....2025 für die Dauer eines Monats in das Internet eingestellt und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Nach § 4a Abs. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....2025 nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

*Die Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Planungsfortschritt fortgeschrieben.*

## 9 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18),



## 10 Anhang

Textliche Festsetzungen

Bestandskarte zum Umweltbericht

Standortalternativenprüfung (Formblätter)

Revierkartierung 2023 und Artenschutzprüfung vom 16.05.2024 gesondertes Gutachten

Verkehrstechnische Untersuchung vom 12.03.2025 gesondertes Gutachten

Schallimmissionsprognose Sport- und Verkehrslärm gesondertes Gutachten



## Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist auch eine außerschulische Nutzung der zu sportlichen Zwecken dienenden Gebäude für sportliche Zwecke zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

2. Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahn Summter Weg im betreffenden Straßenabschnitt mit der Bezugshöhe 55,42 m über NHN im DHHN2016.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO*

3. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen) zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO*

### Anpflanzgebote

4. Die in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

5. Oberirdische Pkw-Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

6. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl. / 24, [Nr. 31], S. 667) enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

7. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

8. Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB*

**Sonstige Festsetzungen**

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*